

PROJEKTNA NALOGA ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA, OPPN 385: ZVEZNA ULICA

Naročnik / investitor / razpisovalec:

**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
Zarnikova 3, 1000 Ljubljana**



Izdelovalec projektne naloge:

Kolektiv Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Kraj in datum izdelave:

Ljubljana, junij 2019

KAZALO

A. PROJEKTNA NALOGA ZA OPPN	3
1. UVOD	3
1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE	3
1.2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI	3
1.3. PRAVNI TEMELJ ZA PRIPRAVO OPPN	4
2. OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA	5
2.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA.....	5
2.2. OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV	6
2.3. PERCELNO STANJE IN LASTNIŠKA STRUKTURA	10
3. USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN	12
3.1. POGOJI IZ OPPN MOL – ID	12
3.2. POVZETEK USMERITEV ZA IZDELAVO OPPN IZ OPN MOL – ID.....	14
3.2.1. Namembnost.....	15
3.2.2. Tipologija in oblikovanje objektov.....	16
3.2.3. Zazidalna zasnova.....	16
3.2.4. Urbanistična izhodišča.....	17
4. OPREDELITEV OBSEGA OPPN IN STROKOVNIH PODLAG.....	18
4.1. OPIS NALOG IZDELOVALCEV OPPN	18
4.2. OBSEG IN VSEBINA STROKOVNIH PODLAG.....	18
4.3. OBSEG IN VSEBINA OPPN.....	20
4.4. ROKI ZA IZDELAVO OPPN IN STROKOVNIH PODLAG.....	20
4.5. NAČIN PREDAJE GRADIV	20
B. OPIS IN UTEMELJITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	22
1. RAZLOGI IN CILJI INVESTICIJE	22
1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE	22
2. OPIS NAMERAVANA INVESTICIJE	22
2.1. USMERITVE ZA PRIPRAVO OPPN	23
2.2. USMERITVE ZA OBLIKOVANJE ZELENIH POVRŠIN	25
2.3. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE	26
3. PREDVIDEN ČAS ZAČETKA IN ZAKLJUČKA INVESTICIJE.....	28
C. PRILOGE	29

A. PROJEKTNA NALOGA ZA OPPN

1. UVOD

1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE

Predmet projektne naloge je opredelitev izhodišč za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) za območje enote urejanja prostora (EUP) JA-392 (del parcel 1578/13 in 1571/18, ki predstavljata rob Flajšmanove ulice je v JA-391), za katerega Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL - ID) predvideva sprejem OPPN 385: Zvezna ulica.

OPN MOL - ID določa, da se za del nepozidanih zemljišč, kjer sicer velja Zazidalni načrt 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) in določa ureditev manjšega parka, lahko izdela občinski podrobni prostorski načrt – OPPN. Ko bo sprejet, bo razveljavil določila ZN na predmetnem območju in predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Projektna naloga opredeljuje zahtevano vsebino in obseg OPPN ter strokovnih podlag. Za potrebe pridobitve ustrezne urbanistično arhitekturne rešitve, ki bo podlaga za OPPN, bo investitor izvedel enostopenjski urbanistično - arhitekturni natečaj.

Sklep o začetku postopka priprave OPPN 385: Zvezna ulica je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 36/2018, z dne 30.05.2018.

1.2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI

Obravnavano območje leži v SV delu mesta Ljubljana, v Zeleni jami. Zavzema večjo nepozidano, ravno in vzdrževano površino v stavbnem kareju med Flajšmanovo ulico (v starejših viri imenovano tudi Zvezna ulica), Šmartinsko cesto, Pokopališko ulico in Kavčičevo ulico. Obravnava ne vključuje severnega in vzhodnega dela kareja ter že pozidanega območja v kareju.

Velikost obravnavanega območja je 9.745 m².

V neposredni bližini območja, je urejen Šmartinski park, ki predstavlja večjo urejeno rekreativno in zeleno površino. Šmartinska cesta predstavlja eno pomembnejših mestnih prometnic, ki povezuje osrednji del mesta z največjim mestnim nakupovalnim središčem BTC. V bližini je nekaj državnih institucij, vrtcev, osnovnih šol ter Srednja medijska in grafična šola Ljubljana. Območje med Šmartinsko cesto in železniško progo Ljubljana – Zidani most je območje mešane stanovanjske in proizvodno obrtne rabe v procesu prestrukturiranja. Obravnavano območje je del ožjega območja med Šmartinsko cesto in potezo Kavčičeva – Rožičeva ulica, ki se v zadnjih desetih letih intenzivno spreminja v novo stanovanjsko poslovno območje.

Na zahodnem robu obravnavanega območja, na Flajšmanovi ulici, se nahaja enostransko končno avtobusno postajališče mestne linije št. 2 (Zelena jama).

Glede na lastniško stanje je območje, za katerega je predvidena izdelava OPPN v celotni lasti Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljevanju: JSS MOL).



Slika 1 : Lokacija v merilu mesta. Kartografija Google.

1.3. PRAVNI TEMELJ ZA PRIPRAVO OPPN

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **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 in 42/18)

funkcionalna enota:

JARŠE

oznaka enote urejanja prostora (EUP):

JA-392, delno JA-391 (del parcel 1578/13 in 1571/18, obe k.o. Zelena jama)

način urejanja:

OPPN - predviden

oznaka OPPN:

385: Zvezna ulica

obveznost izvedbe urbanističnega natečaja:

NE

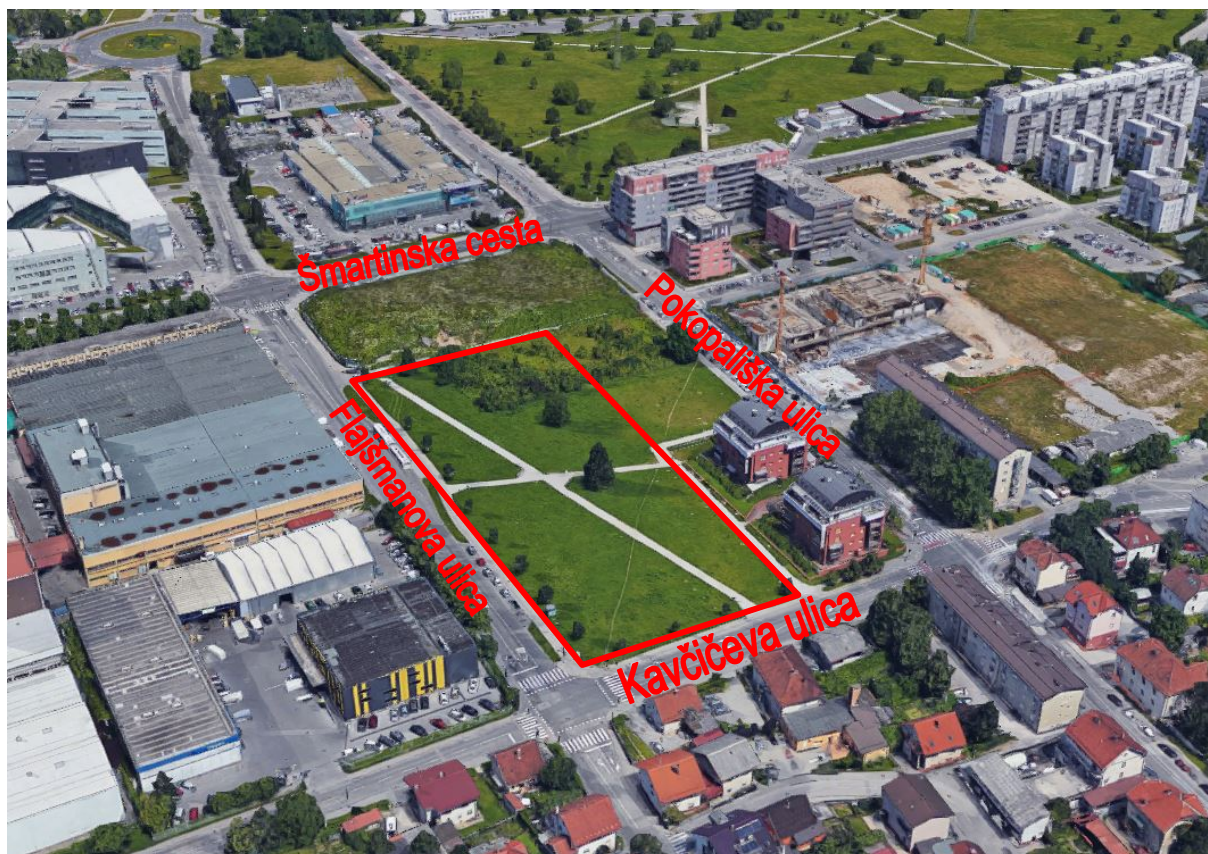
obveznost izvedbe variantnih rešitev:

DA

2. OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

2.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

Obravnava območje leži v pravokotnem stavbnem kareju, ki ga omejujejo štiri ulice in je pretežno nepozidan. Ob križišču Pokopališče in Kavčičeve ulice sta zgrajena dva večstanovanjska objekta. Na severnem delu kareja, ob Šmartinski cesti, ki je ograjen z gradbiščno ograjo, poteka gradnja Poslovno stanovanjske soseske Zelena jama, funkcionalna enota F1. Osrednji del obravnavanega območja je urejen in vzdrževan kot zelena površina s pešpotmi. Del območja je zagrajen z začasno žičnato ograjo.



— Meja območja OPPN

Slika 2 : Fotogrametrični pogled na obravnavano območje. Google.

Območje predvideno za sprejem OPPN 385: ZVEZNA ULICA, kot ga definira MOL OPN - ID, je v celoti v lasti investitorja ter ima v celoti namensko rabo SScv (Pretežno večstanovanjske površine). Na tem območju se načrtuje izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja. Pas ob Kavčičevi ulici ima namensko rabo PC (Površine pomembnejših cest), pas ob Flajšmanovi ulici pa namensko rabo CU (Osrednja območja centralnih dejavnosti).

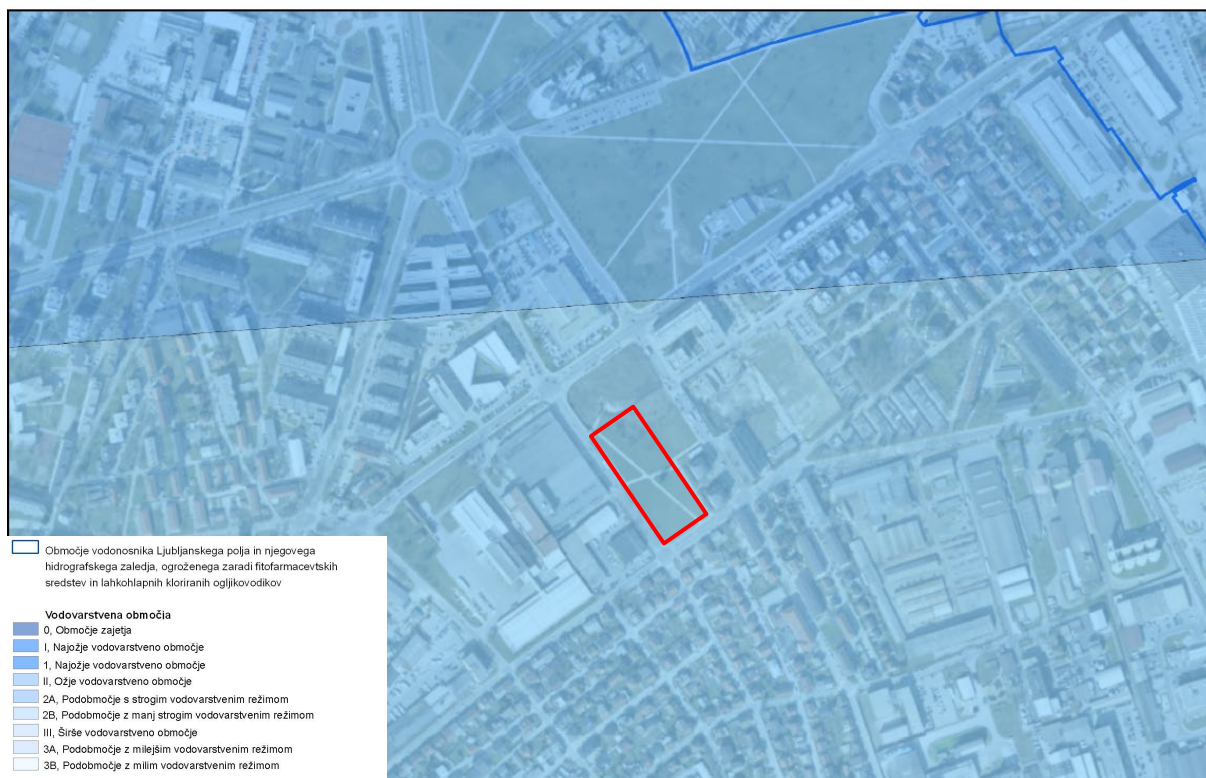
2.2. OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

Obrađnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahajajo na naslednjih območjih varovanj, omejitev ter območjih varovalnih pasov:

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Vplivno območje kulturne dediščine	NE	/
Varstvo narave	NE	/
Vodovarstveno območje	DA	Ljubljansko polje; 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Plazljivo erozijsko ogrožena območja	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,285
Območje varstva pred hrupom	DA	del IV., del III. stopnja varstva pred hrupom
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	Pretežni del obravnavanega območja leži v širšem varovanem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.
Priletno-vzletni koridor helikopterja	DA	Celotno obravnavano območje je znotraj priletno-vzletnega koridorja heliporta BTC.
Prostorski ukrepi	DA	Območje predkupne pravice Mestne občine Ljubljana
Omrežje družbene infrastrukture	DA	Družbena infrastruktura, ki jo določa OPN, vključuje objekte za vzgojo in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport (športni center, športni park, otok športa za vse, otok športa za vse – osnovna šola), kulturo ter državno-upravne objekte in verske objekte. Oznaka @ na karti pomeni, da je treba v OPPN obvezno preveriti obstoječe zmogljivosti družbene infrastrukture. Morebitni primanjkljaj je treba zagotoviti na območju OPPN.

tabela 1 – območja varovanj, omejitev ter varovalnih pasov

Urbinfo



19.4.2019 10:26:58

Merilo 1:5000

Meja območja OPPN

Slika 3 : Prikaz Vodovarstvenih območij. Urbinfo

Urbinfo



19.4.2019 10:28:45

Merilo 1:5000

Meja območja OPPN

Slika 4 : Prikaz Potresno nevarnega območja. Urbinfo

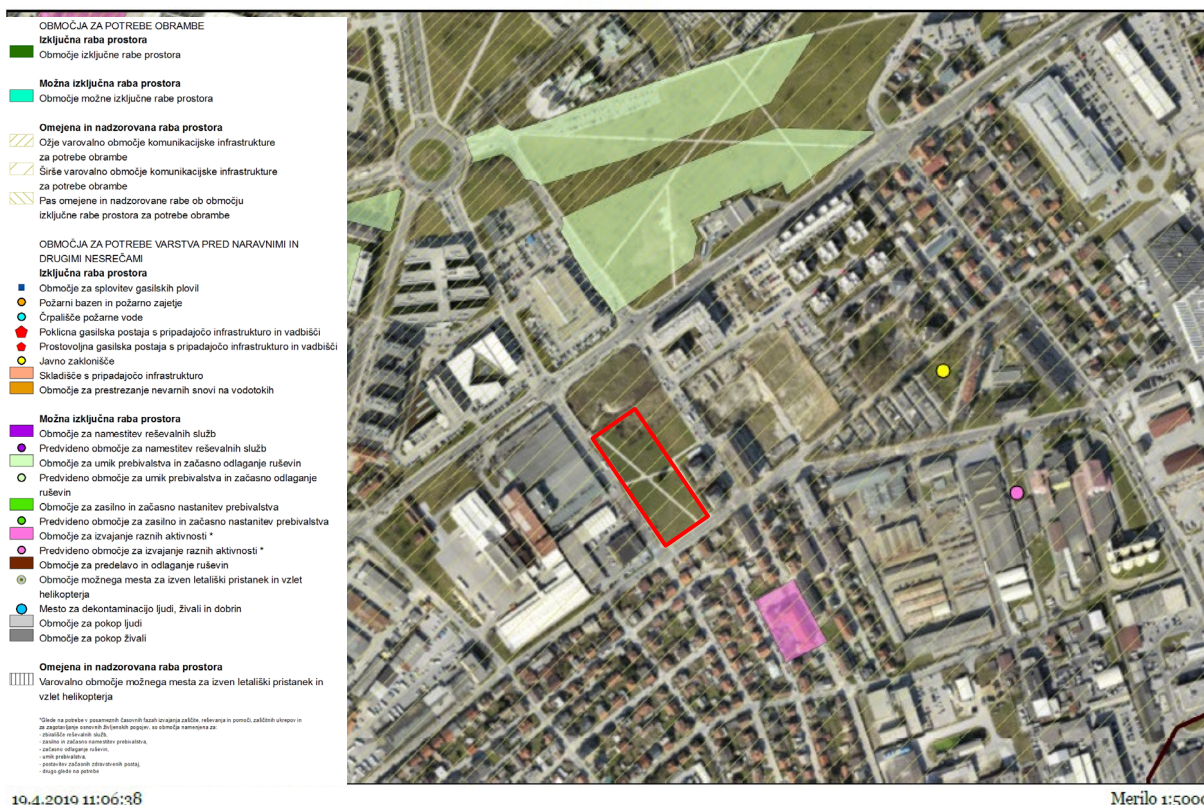
Urbinfo



Meja območja OPPN

Slika 5 : Prikaz območja Varstva pred hrupom. Urbinfo

Urbinfo



Meja območja OPPN

Slika 6 : Prikaz območja Obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Urbinfo

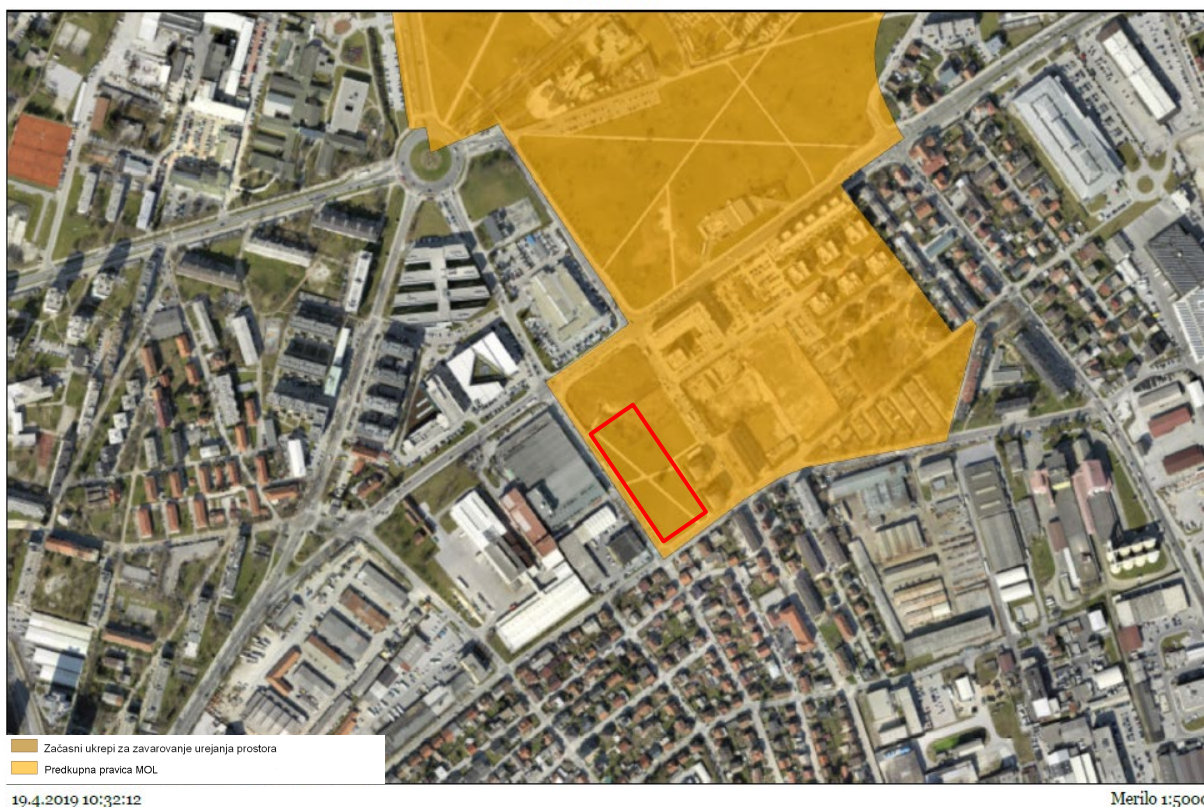
Urbinfo



Meja območja OPPN

Slika 7 : Prikaz območja Priletno-vzletnega koridorja helikopterja. Urbinfo

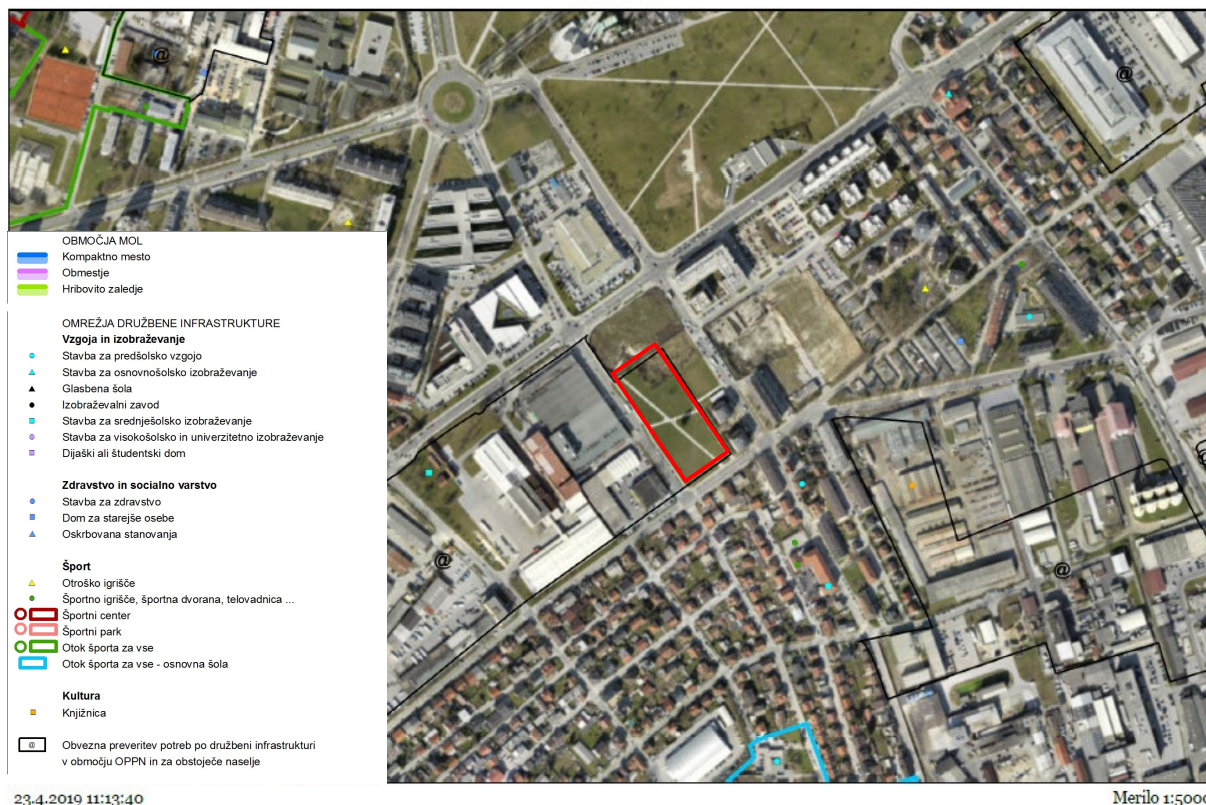
Urbinfo



Meja območja OPPN

Slika 8 : Prikaz območja Prostorskih ukrepov. Urbinfo

Urbinfo


 23.4.2019 11:13:40
 Meja območja OPPN

Slika 9 : Prikaz območja Družbene infrastrukture. Urbinfo

2.3. PERCELNO STANJE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

Obravnavano območje obsega naslednja zemljišča, ki so po podatkih zemljiškega katastra z maja 2019, vsa zemljišča so v lasti JSS MOL:

seznam zemljiških parcel			
	parcels	k.o.	velikost
Obravnavano območje / območje OPPN	1571/15	Zelena jama (2706)	752 m2
	1571/18	Zelena jama (2706)	44 m2
	1575/68	Zelena jama (2706)	160 m2
	1575/69	Zelena jama (2706)	3.246 m2
	1575/89	Zelena jama (2706)	3.541 m2
	1575/91	Zelena jama (2706)	230 m2
	1578/13	Zelena jama (2706)	412 m2
	1573/28	Zelena jama (2706)	1.353 m2
	1573/25	Zelena jama (2706)	7 m2
Skupaj:			9.745 m2

tabela 2 – Velikosti parcel so povzete po evidenci GURS.

Urbinfo



19.4.2019 11:29:17

Merilo 1:1000

Območje OPPN

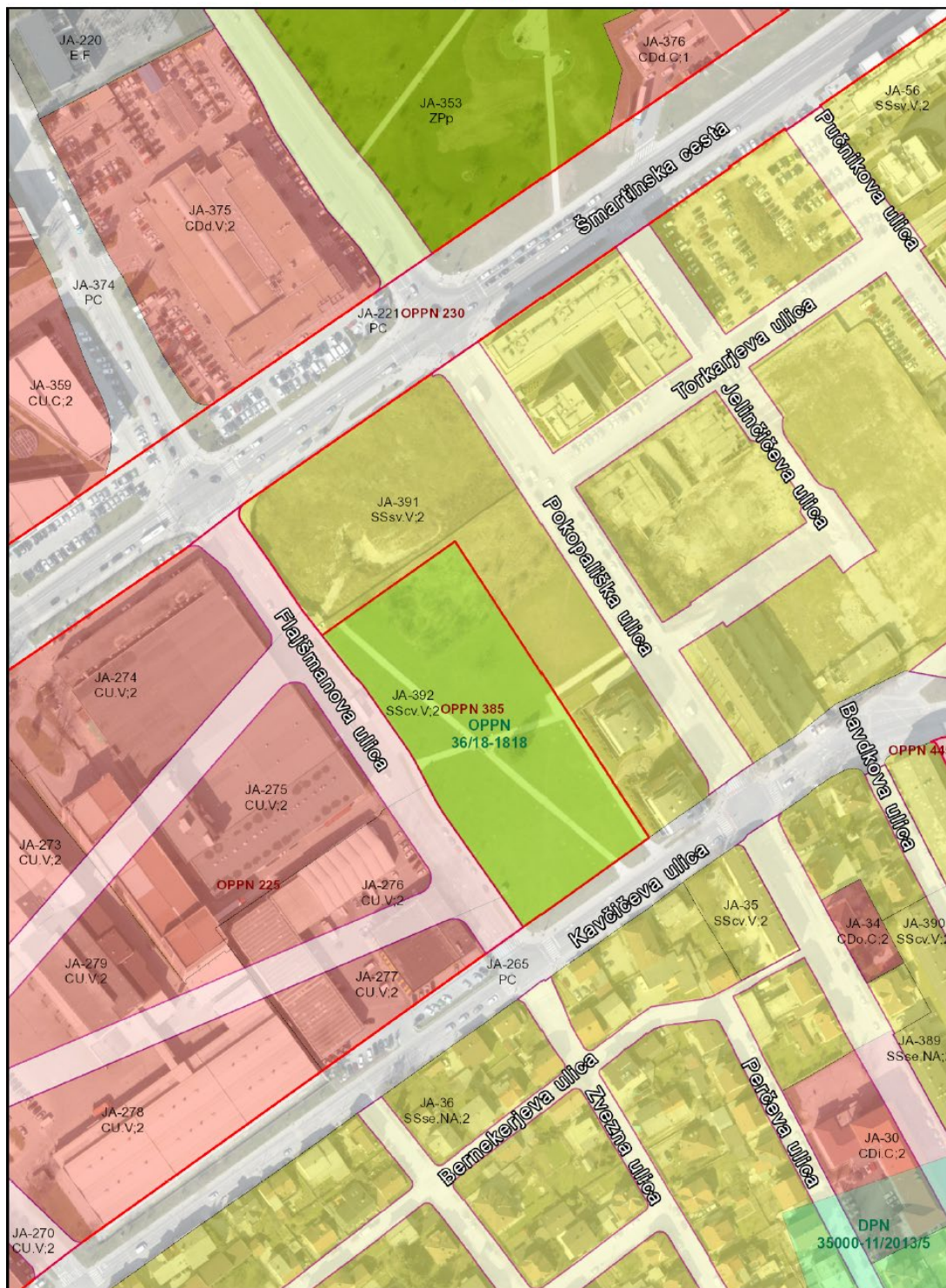
Slika 10 : Prikaz zemljiškega katastra z območjem OPPN 385: Zvezna ulica. Urbinfo

3. USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN

3.1. POGOJI IZ OPPN MOL – ID

V skladu z OPN MOL - ID se obravnavano območje nahaja v Jaršah, na območju enote urejanja prostora (EUP) z oznako **JA-392**, za katero je **predvidena izdelava OPPN 385: Zvezna ulica**.

Urbinfo



19.4.2019 11:41:49

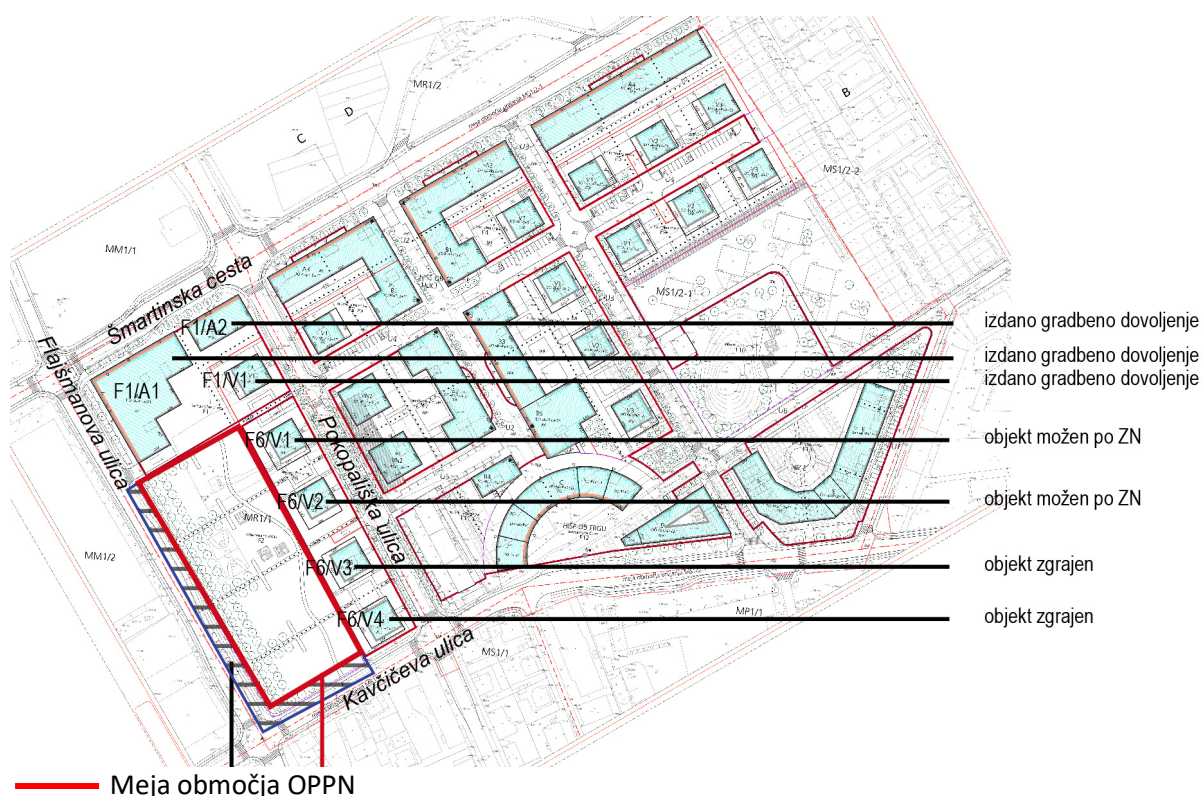
Merilo 1:2000

Območje OPPN

Slika 11 : Prikaz območja OPPN (na namenski rabi prostora). Urbinfo

Obravnavano območje leži znotraj Zazidalnega načrta za območji urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 - obj. razl., 108/07 in 78/10) in določa znotraj funkcionalne enote F2 ureditev manjšega parka.

OPN MOL - ID določa, da do sprejetja OPPN velja 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.), v nadaljevanju Zazidalni načrt – ZN, ki je bil sprejet leta 2002. Na osnovi izbrane natečajne rešitve se bo izdelal OPPN 385: Zvezna ulica, ki bo na obravnavanem območju razveljavil sedanja določila Odloka 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). Zazidalni načrt ostaja v veljavi za funkcionalni enoti F1 in F6 (objekti ob Pokopališki cesti Šmartinski cesti).



Zazidalni načrt na obravnavanem območju predvideva javni park. V nepozidanem delu kareja ob Pokopališki ulici pa dva stolpiča, ki sta analogna že zgrajenima stolpičema v kareju. V funkcionalni enoti F2 (obravnavano območje), območje MR 1/1, je predvidena parkovna ureditev.

Usmeritve za izdelavo OPPN (iz Priloge 2 k OPPN MOL – ID):

OPPN 385: ZVEZNA ULICA	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	JA-392
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obv. 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
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
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
USMERITVE ZA EUP	
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.

tabela 3 – Usmeritve za OPPN 252: STANOVANJSKA SOSESKA BRDO (iz OPN MOL - ID)

- / faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino oziroma urbanističnimi pogoji
- Ø faktor za namensko rabo EUP ni relevanten

Ker za obravnavani OPPN OPN MOL – ID določa obveznost pridobitve strokovnih rešitev z izdelavo variantnih rešitev, je JSS MOL pristopil k izvedbi javnega urbanistično-arhitekturnega natečaja, ki bo predstavljal podlago za pripravo OPPN 385: Zvezna ulica.

Za potrebe natečaja so bile izdelane strokovne podlage preveritve kapacitet na območju ter pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Strokovne podlage Zvezna ulica je izdelala Delavnica d.o.o., št. Projekta 010/2017, februar 2019. JSS MOL na podlagi preveritve kapacitet načrtuje izgradnjo nove stanovanjske soseske. Predvidenih je okvirno 94 neprofitnih najemnih stanovanj, zunanja in prometna ureditev ter gradnja komunalne infrastrukture (natančno število enot bo znano v fazi po izvedenem urbanistično - arhitekturnem natečaju).

Delavnica d.o.o. je skupaj z JSS MOL sodelovala pri pripravi natečajnega gradiva za izvedbo javnega urbanistično - arhitekturnega natečaja Zvezna ulica.

3.2. POVZETEK USMERITEV ZA IZDELAVO OPPN IZ OPN MOL – ID

Za območje velja 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 – obvezna razlaga, 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 in 38/16 – avtentična razlaga, 12/17, 12/18 in 42/18) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL - ID).

Na osnovi izbrane natečajne rešitve se bo izdelal OPPN 385: Zvezna ulica, ki bo na obravnavanem območju razveljavil sedanja določila Odloka o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obv. razl. in 78/10). Na ostalem območju bo ZN ostal v veljavi.

OPPN 385 – Zvezna ulica in natečajne rešitve morajo biti skladne s splošnimi in konkretnimi določili OPN MOL - ID, ki veljajo za obravnavano območje.

3.2.1. Namembnost

V skladu z OPN MOL - ID je obravnavano območje po namenski rabi opredeljeno kot **SScv – pretežno večstanovanjske površine** (območja, namenjena stalnemu bivanju - večstanovanjske stavbe).

Na obravnavanem območju SScv (pretežno večstanovanjske površine, tip V) so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

V območjih tipov **V** in **VS**:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe območja,
- 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, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti; v kletnih prostorih pa samo v obstoječih stanovanjskih stavbah,
- dejavnosti predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m² BTP) oziroma bife do 70,00 m² BTP.

b) Dejavnosti in objekti iz točke a) so dopustni v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte.

Na območjih OPPN z oznako @ na karti 6 »Omrežje družbene infrastrukture« je treba v strokovnih podlagah iz četrtega odstavka 93. člena tega odloka za področja predšolske vzgoje, osnovnošolskega izobraževanja ter otroških in športnih igrišč znotraj območja pripadnosti, ki je določeno s priporočenim radijem dostopnosti v območju kompaktne mesta do 800,00 m, v območju obmestja in hribovitega zaledja pa v oddaljenosti do 1500,00 m, preveriti primanjkljaj zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj.

Če organi Mestne uprave MOL, pristojni za urejanje prostora, za predšolsko vzgojo in izobraževanje oziroma za šport, na podlagi strokovnih podlag iz prejšnjega odstavka ugotovijo, da bodo obstoječe zmogljivosti vrtcev, osnovnih šol ter otroških in športnih igrišč, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, po izgradnji načrtovanih stanovanj neustrezne, je treba sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi tudi nove objekte družbene infrastrukture.

V EUP z namensko rabo SScv znaša delež stanovanj najmanj 80 % BTP.

3.2.2. Tipologija in oblikovanje objektov

V skladu z OPN MOL - ID je na obravnavanem območju dopusten tip objekta z oznako **V – visoka prostostoječa stavba**:

Stolpi: stolpnica, stolpič

Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanka, vila blok

Ploščica, hiša v terasah (11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, tip V) se lahko gradijo le na podlagi OPPN.

Višina objektov: do **P+3+2T**

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

(Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Pri tipih NA in NV mora biti terasna etaža za najmanj 3,00 m umaknjena iz ravnine uličnih fasad v notranjost, na ostalih fasadah pa je lahko s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel umaknjena manj kot 3,00 m.)

V območju stanovanj, kjer je določen tip V, so z OPPN poleg objektov tipa V dopustni tudi objekti tipov NA, NB, ND in NV, ki s pripadajočimi parcelami, namenjenimi gradnji, ne smejo predstavljati večinskega deleža površine EUP.

NA – nizka prostostoječa stavba (nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječe nestanovanjske stavbe)

NB – nizka stavba v nizu (nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša)

ND – nizka prostostoječa podolgovata stavba z dvokapno streho (nizka stavba podolgovatega tlorisa (razmerje najmanj 1:1,4) z dvokapno streho z naklonom od 35° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico objekta: eno- in dvostanovanjska stavba in nestanovanjske stavbe)

NV – visoka prostostoječa stavba v zelenju (visoka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok)

Kleti so skladno z OPN MOL - ID lahko večetažne, če teren to dopušča in namenjene za parkiranje stanovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom objektov.

3.2.3. Zazidalna zasnova

V skladu z OPN MOL - ID je za obravnavano območje predpisani samo faktor izrabe (FI). Faktor odprtih bivalnih površin (FBP), faktor zelenih površin (FZP) in faktor zazidanosti niso določeni.

Faktor izrabe (FI): največ 0,8.

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

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP): /

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

Faktor zelenih površin (FZP): Ø

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

Faktor zazidanosti (FZ): /

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

3.2.4. Urbanistična izhodišča

Na obravnavanem območju ni posebnih zahtev glede varovanja in varstvenih režimov. Na oblikovanje objektov in odprtega prostora imajo veliko vlogo spodnji trije dejavniki:

1. Na južnem delu obravnavanega območja, ob Kavčičevi ulici, je zgrajeno ponikovalno polje z 12 vodnjaki, ki služi ponikanju meteorne vode s sosednjih karejev. Ponikovalno polje se razteza na cca. 1/3 celotnega obravnavanega območja. Potrebno je preveriti ekonomičnost investicije v morebitno prestavitev posameznih vodnjakov.

2. V natečajnem območju je treba urediti odprte bivalne površine in otroška igrišča **za celotno stanovanjsko sosesko med Flajšmanovo, Kavčičevo in Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto (kare)**, v kateri je predvidenih skupaj cca. 325 stanovanj (ocena vključuje število že zgrajenih stanovanj in predvideno število načrtovanih stanovanj znotraj celotnega kareja). V okviru zunanje ureditve natečajnega območja je treba zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na vsako stanovanje (325x15,00 m²). Od tega mora biti najmanj 7,50 m² površin na stanovanje namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin na stanovanje namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev.

3. Preko obravnavanega območja je potrebno načrtovati vsaj en peš prehod v smeri SZ – JV z navezavo na prehod med objekti ki se gradijo na severnem delu ob Šmartinski cesti (med objekti označenimi v zazidalnem načrtu F1/A1 in F1/A2) in vsaj dva peš prehoda v smeri JZ – SV z navezavo na Torkarjevo ulico (med objekti označenimi v zazidalnem načrtu F1/V1 in F6/V1) ter z navezavo na Jelinčičevo ulico (med objekti označenimi v zazidalnem načrtu F6/V2 in F6/V3).

Dovoz je potrebno urediti s Flajšmanove ulice, za intervencijo se lahko dodatni dovoz uredi s Kavčičeve ulice.

Poleg navedenih usmeritev za izdelavo OPPN je pri njegovi izdelavi potrebno upoštevati tudi ostale prostorske izvedbene pogoje in usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN MOL – ID (če jih posebne usmeritve za izdelavo OPPN ne spreminjajo).

4. OPREDELITEV OBSEGA OPPN IN STROKOVNIH PODLAG

4.1. OPIS NALOG IZDELOVALCEV OPPN

Podlaga za izdelavo OPPN bo izbrana rešitev enostopenjskega urbanistično - arhitekturnega natečaja. Naloga izbranega izdelovalca OPPN bo izdelati sintezno rešitev pozidave območja, ki bo sestavljena iz ene natečajne rešitve.

Poleg izbrane natečajne rešitve bo pri izdelavi OPPN potrebno upoštevati tudi stanje v prostoru, že izdelane strokovne podlage, smernice nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), druge že izdelane študije, poročila in raziskave.

Naloga izbranega prostorskega načrtovalca bo torej izdelava OPPN in strokovnih podlag kot je navedeno v tem poglavju projektne naloge za OPPN, predvsem pa:

- **sodelovanje z občino in investitorjem pri izvedbi celotnega postopka OPPN**
- **izdelava osnutka OPPN** (tekstualni in grafični del):
 - priprava gradiva za pridobivanje smernic pristojnih NUP in odločbe MOP glede CPVO
 - sodelovanje s pristojnimi službami v postopku pridobivanja smernic NUP
- **izdelava STROKOVNIH PODLAG** (navedenih v točki 4.2.):
- **izdelava dopolnjenega osnutka OPPN** (tekstualni in grafični del):
 - sodelovanje in koordinacija izdelovalcev strokovnih podlag in ostalih gradiv (npr.: vplivi na okolje, elaborat ekonomike, strokovna podlaga stroškov izgradnje GJI, idr.)
 - priprava gradiva za 1. obravnavo na seji MS
 - priprava gradiva za javno razgrnitev
 - priprava gradiva za objavo na spletni strani
 - sodelovanje in tolmačenje gradiva na javni obravnavi
 - sodelovanje in tolmačenje gradiva na sejah občinskih odborov
 - preučitev pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek OPPN in priprava predloga stališč
- **izdelava predloga OPPN na podlagi sprejetih stališč** (tekstualni in grafični del):
 - priprava gradiva za pridobivanje mnenj pristojnih NUP
 - sodelovanje s pristojnimi službami v postopku pridobivanja mnenj NUP
- **izdelava usklajenega predloga OPPN** (tekstualni in grafični del):
 - priprava gradiva za 2. obravnavo na seji MS
 - sodelovanje in tolmačenje gradiva na sejah občinskih odborov
- **izdelava končnih vezanih elaboratov OPPN** (tekstualni in grafični del in priloge)

4.2. OBSEG IN VSEBINA STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave OPPN mora izbrani prostorski načrtovalec zagotoviti naslednje strokovne podlage:

1. Prikaz stanja prostora

- *osnovni podatki za območje prostorskega akta*
- *bilanca površin zemljišč namenske / dejanske osnovne rabe*
- *bilanca površin območij pod različnimi varstvenimi režimi*
- *komunalna opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)*
- *prometna opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)*
- *družbena opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)*
- *obstoječi objekti v območju (fotografije, podatki iz katastra, opis s kapacitetami)*
- *parcelacija in lastništvo zemljišč v območju OPPN*

2. Sinteza rešitev OPPN (na osnovi zaključka natečaja)

3. Koncept požarne varnosti
4. Študija osončenja
5. Okoljsko poročilo vključno s postopkom CPVO
6. Elaborat hrupa z oceno obremenjenosti okolja s hrupom
7. Analiza tveganja za podzemne vode
8. Idejne zasnove (IDZ) za prometno omrežje znotraj območja OPPN
9. Idejne zasnove (IDZ) za komunalno in energetska infrastrukturo znotraj območja OPPN
 - *oskrba z električno energijo (NN, SN, transformatorske postaje),*
 - *oskrba z vodo (sanitarna voda, voda za gašenje),*
 - *fekalno kanalizacijsko omrežje,*
 - *meteorno kanalizacijsko omrežje,*
 - *vročevodno oz. plinovodno omrežje,*
 - *telekomunikacijsko omrežje.*
10. Strokovna podlaga stroškov izgradnje GJI oz. elaborat ekonomike

V kolikor bi se v postopku priprave OPPN izkazalo, da posamezne strokovne podlage oz. druge študije ali elaborata ni potrebno izdelati, si naročnik pridržuje pravico, da je ne naroči.

Za območje obravnavanega OPPN so bile že izdelane naslednje strokovne podlage:

1. Geodetski načrt
(izdelal: Gekom d.o.o., Nanoška ulica 6, Ljubljana; št. Projekta GEK – 31/2019; februar 2019)
2. Poročilo o izvedenih terenskih preiskavah in usmeritvah za temeljenje za predvideno stanovanjsko sosesko Zvezna, Zelena jama, Ljubljana
(izdelal: Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Dimičeva ulica 12, Ljubljana; št. projekta: 10/2019; marec 2019)
- V okviru predhodno navedenega poročila:
 3. Hidrogeološko poročilo za načrtovanje ponikovalnih vodnjakov za stanovanjsko sosesko Zvezna v Ljubljani
(izdelal: Geološki zavod Slovenije, Dimičeva ulica 14, Ljubljana; št. projekta: 631-90/2019; marec 2019)
 4. Strokovne podlage za OPPN 385 Zvezna ulica – ponikovalni sistem
(izdelal: Kono-B d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana; št. Projekta 1763/18, dopolnitev 2; oktober 2018)

Pred pripravo gradiva za izvedbo urbanistično – arhitekturnega natečaja, so bili narejene strokovne podlage za OPPN 385: Zvezna ulica in sicer gradivo za pridobitev predhodnih smernic, ki jih je izdelala Delavnica d.o.o. Na podlagi dokumenta so pristojni nosilci urejanja prostora izdali predhodne smernice, ki so v prilogah projektne naloge.

Za območje obravnavanega OPPN je predvidena še izdelava naslednjih strokovnih podlag, ki pa niso predmet razpisa in jih pridobi investitor:

Idejna zasnova (IDZ) za predvidene objekte (bo izdelana v okviru natečaja)

Idejna zasnova (IDZ) za krajinsko ureditev (bo izdelana v okviru natečaja)

4.3. OBSEG IN VSEBINA OPPN

OPPN mora biti izdelan v skladu ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in ZPNacrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – 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), v skladu s podzakonskimi predpisi po ZUreP-2 in v skladu z standardnimi zahtevami MOL OUP.

Tekstualni del OPPN (odlok) mora biti izdelan v skladu z Nomotehničnimi smernicami Službe Vlade RS za zakonodajo in mora biti pred oddajo MOL OUP lektoriran v vseh fazah priprave.

Odlok o OPPN mora biti pripravljen za dvofazno obravnavo in sprejem na Mestnem svetu MOL.

V skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) mora OPPN podrobneje določiti naslednje vsebine:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi območji,
- 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.

OPPN mora vsebovati tekstualni in grafični del ter naslednje priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN
- smernice in mnenja NUP
- obrazložitev in utemeljitev OPPN
- povzetek za javnost
- okoljsko poročilo (v kolikor ga bo potrebno izdelati)
- Strokovna podlaga stroškov izgradnje GJI oz. elaborat ekonomike (v zahtevani obliki glede na postopek)

4.4. ROKI ZA IZDELAVO OPPN IN STROKOVNIH PODLAG

Priprava in sprejem OPPN in strokovnih podlag morata biti skladna s področno zakonodajo ter časovno usklajena s terminskim planom, ki ga v okviru ponudbe pripravi izdelovalec OPPN.

4.5. NAČIN PREDAJE GRADIV

Izdelovalec OPPN je dolžan predložiti Oddelku za urejanje prostora, Mestna uprava, MOL, gradivo OPPN v obliki in številu, ki sledi:

- tri (3) izvode osnutka, pet (6) izvodov dopolnjenega osnutka, dva (2) izvoda predloga in tri (3) izvode usklajenega predloga prostorskega akta (grafični del v koordinatnem sistemu D48/GK in v novem koordinatnem sistemu D96/TM) ter po tri (3) izvode elaborata ekonomike oz. strokovne podlage stroškov izgradnje [GJI](#) za vsako fazo priprave OPPN v analogni in digitalni obliki, v obliki, ki jo v skladu s potrebami izvedbe postopka določi MOL - Oddelek za urejanje prostora,
- po štiri (4) izvode strokovnih podlag, dva (2) izvoda izbrane natečajne rešitve in dva (2) izvoda sintezne (oz. dopolnjene) natečajne rešitve prostorske ureditve v analogni in digitalni obliki,
- pet (5) izvodov okoljskega poročila, če bo zahtevana njegova izdelava (za faze osnutka, dopolnjenega osnutka in predloga),
- 3-D model predvidene prostorske ureditve v digitalni obliki (2 izvoda) (izdelan po navodilih Oddelka za urejanje prostora),
- predstavitevno gradivo dopolnjenega osnutka in usklajenega predloga prostorskega akta (klasični izrisi in multimedijška predstavitev – MS PowerPoint),
- po dva (2) izvoda dodatnih študij v originalu v analogni in digitalni obliki,
- tri (3) izvode obveznih prilog prostorskega akta, ki niso del končnih vezanih elaboratov,
- 15 končnih vezanih elaboratov (sprejetega prostorskega akta) v analogni obliki za potrebe opravljanja nalog Oddelka za urejanje prostora ter vodenje javnih evidenc,
- tri (3) izvode grafičnega in tekstualnega dela sprejetega prostorskega akta v digitalni obliki z enako vsebino kot v analogni obliki (karte, izdelane na primer v AutoCAD programu, z vsemi potrebnimi datotekami – dwg, shx, pfb, ttf ipd., ter vse izdelane v slikovnem formatu Tiff, Tfw) in 3-D model, pri čemer morajo biti vsi podatki geokodirani in pripravljeni tako, da bo Oddelek za urejanje prostora lahko natisnil kopije prostorskega akta ter podatke integriral v svoj informacijski sistem prostorskih izvedbenih aktov.

Dokumente, potrebne za vezavo končnih elaboratov, in dokumente iz zadnjih dveh alinej prejšnjega odstavka mora izvajalec predložiti naročniku in MOL OUP takoj po sprejemu prostorskega akta na Mestnem svetu MOL, kar je pogoj za objavo prostorskega akta v Uradnem listu Republike Slovenije.

Pri številu izvodov je potrebno upoštevati, da se v vsaki fazi OPPN (osnutek OPPN, dopolnjen osnutek OPPN in strokovne podlage, predlog OPPN, usklajen predlog OPPN, končni elaborat OPPN in strokovne podlage) izdelava dodaten izvod dokumentacije za investitorja.

B. OPIS IN UTEMELJITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1. RAZLOGI IN CILJI INVESTICIJE

JSS MOL načrtuje v Ljubljani, ob Flajšmanovi in Kavčičevi ulici, izgradnjo nove stanovanjske soseske. Predvidenih je okvirno 94 stanovanj, zunanja in prometna ureditev ter gradnja komunalne infrastrukture. JSS MOL ima namen graditi neprofitna najemna stanovanja v skladu s svojo dejavnostjo.

1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE

Stanovanjska soseska Zvezna ulica je predvidena v JZ delu stavbnega kareja med Šmartinsko cesto, Pokopališko, Kavčičevo in Flajšmanovo ulico. Posebna izhodišča investitorja so naslednja:

- Predvidi se gradnja stanovanjskih stavb, ki so v celoti namenjene upravičencem za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem
- Stanovanjski program je predviden v vseh stavbah od pritličja do zadnjega nadstropja, razen skupnostnega prostora in sanitarij za LPP voznike v pritličju enega od objektov.
- Desetina vseh stanovanj (desetina od skupnega števila stanovanj za mlade in neprofitnih stanovanj) se predvidi za funkcionalno ovirane osebe.

Končno število stanovanj bo določeno z izbrano projektno rešitvijo glede na primerno gostoto in tipologijo pozidave (predvideva se cca 94 stanovanjskih enot).

Parkirna mesta za motorna vozila so načrtovana v garažah v sklopu objektov in delno na terenu. Iz garaž mora biti omogočena neposredna povezava z internimi komunikacijami posameznih vhodov v objekte.

Zahteva investitorja, ki presega normative MOL OPN - ID za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, da je za obiskovalce na zunanjih površinah treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za motorni promet (obiskovalci, električne polnilnice in vozila namenjena souporabi) od tega min. 1 PM za funkcionalno ovirane osebe oz. skladno z veljavno zakonodajo. Skupno potrebno število parkirnih mest je 1,1 PM / doseženo število stanovanj.

2. OPIS NAMERAVANA INVESTICIJE

Skladno s programsko usmeritvijo investitorja ter glede na lastniško stanje zemljišč je na obravnavanem območju predvidena umestitev stanovanjske soseske.

Glede na prostorske danosti širšega območja ter glede na lastniško stanje zemljišč se stanovanjska soseska umešča na zazidljivi, ravni del območja, velik del obravnavanega območja bo ostal nepozidan in urejen kot zelena površina za igro in sprostitev.

Pri zasnovi in izdelavi OPPN je potrebno predvideti, da se projekt izvede v eni fazi, brez etapnosti.

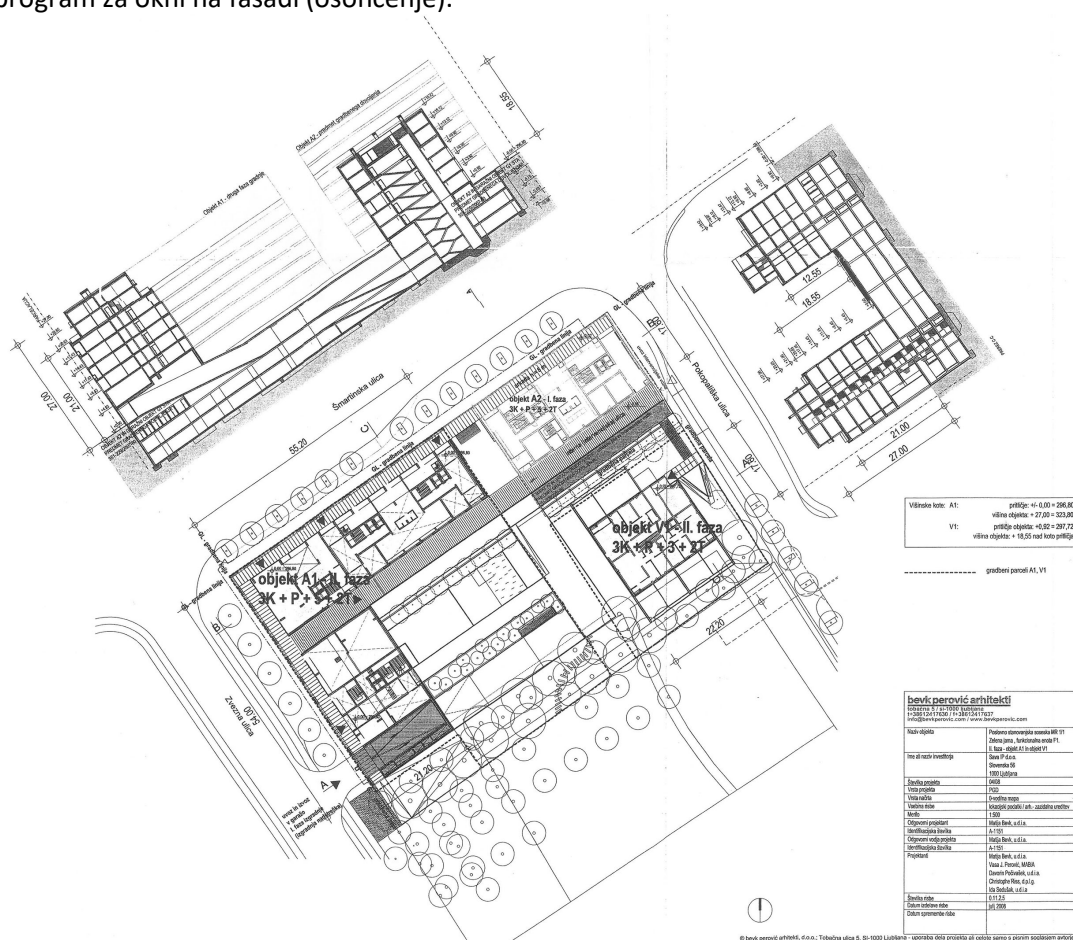
Za funkcionalno enoto se predvideni dostopi s Flajšmanove ulice in ureditev pripadajočih parkirnih površin v garažah v sklopu objektov in delno na terenu.

Na splošno se prometna zasnova območja organizira tako, da v notranjosti območja, razen nujnih intervencijskih poti, ne bo drugih prometnih povezav za motorni promet.

Ker investitor deluje v javnem interesu in skuša zagotoviti javna najemna stanovanja, naj bo poseben poudarek pri iskanju rešitev povezan tudi z ekonomiko gradnje in vzdrževanjem objektov.

Na severnem delu kareja je skladno z zazidalnim načrtom pripravljen projekt, ki ima pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in ga je zato potrebno upoštevati (v oziru zagotavljanja urbanističnih pogojev), kot da je obstoječ. Celotna Poslovno stanovanjska soseska Zelena jama, Funkcionalna enota F1, je trenutno v gradnji.

V nadaljevanju je predstavljen povzetek projekta Bevk Perović arhitekti, d.o.o., številka projekta 163/2005 (maj 2006), 04/08 (julij 2008) in 04/08 (junij 2009), ki vsebuje relevantne podatke pomembne za načrtovanje natečajnega območja (tipologija zazidave, gabariti, odmiki, fasada in program za okni na fasadi (osončenje)).



Vzhodni del območja

Ob križišču Pokopališče in Kavčičeve ulice sta zgrajena dva večstanovanjska objekta, etažnosti K+P+3+2T, v sklopu funkcionalne enote F6. Objekta imata uvoz v garažno etažo in ostale priklupe na GJI iz Pokopališče ulice. Funkcionalno zemljišča ob in pod objekti so trenutno v postopku ZVEtL-1.

Severno od omenjenih objektov, v nepozidanem delu kareja ob Pokopališki ulici sta po zazidalnem načrtu predvidena še dva stolpiča, ki sta analogna že zgrajenima stolpičema v kareju.

Povzetek določil za funkcionalno enoto F6 (stolpiči ob Pokopališki ulici)

Dovoljeni posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (rušenje objektov),
- gradnja objektov V1, V2, V3 in V4,
- gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- zunanja ureditev.

Objekt V1, V2, V3 in V4 (Stanovanjska vila)

Etažnost:

- do: 4k +P+3+2T,
- višina venca je 13m,
- max. višina objekta je 19m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča posameznega objekta je 18m x 18m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti stavbišča.

Namembnost objektov:

- stanovanjska,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Zunanja ureditev funkcionalne enote F6 obsega:

- ureditev zelenic z drevesi in grmovnicami med objekti,
- ureditev tlakovane ploščadi,
- ureditev platojev višine 0.8m (zelenice z drevesi in grmovnicami) ob objektih,
- postavitve mikrourbane opreme, stopnic in klančin.
- postavitve nadstrešnic na zbirnih mestih komunalnih odpadkov.

Objekti vila blok imajo višinski gabarit do 4K+P+3+2T. Venec objektov je enotno oblikovan na višini 13,0 m (nad etažami P+3). Terasni etaži, za fasadnim vencem, sta od roba fasadnega venca umaknjeni od 2,2 do 4,4 m v notranjost objekta.

Zahodni in južni rob območja ob Flajšmanovi in Kavčičevi ulici

Območje meji na zahodnem delu na Flajšmanovo ulico, ki je mestna cesta 1 ter na jugu na Kavčičevo ulico, ki je prav tako mestna cesta 1 (Odlok o kategorizaciji občinskih cest, Ur. l. RS, št. 70/05, 33/08).

Na Flajšmanovi ulici je urejen hodnik za pešce in kolesarje, enostranski drevored in enostransko končno avtobusno postajališče mestne linije št. 2 (Zelena jama). Flajšmanova ulica je tudi najprimernejša za ureditev stalnega prometnega priključka na obravnavano območje. Kavčičeva ulica in prometno varnostnega vidika ni primerna za izvedbo priključka na obravnavano območje in LPP postajališča.

Pas ob Kavčičevi ulici ima namensko rabo PC (Površine pomembnejših cest), pas ob Flajšmanovi ulici pa namensko rabo CU (Osrednja območja centralnih dejavnosti).

Želja investitorja je, da se faze v OPPN ne prepletajo in delujejo samostojno v smislu komunalne in prometne ureditve, tako, da se omogoči etapno izvajanje tako objektov kot komunalne ureditve.

Upošteva naj se obstoječo parcelacijo, saj je lastniško enovita (lastnik JSS MOL). Za potrebe izdelave OPPN je treba skupaj z MOL OUP ponovno definirati obseg OPPN območja.

2.2. USMERITVE ZA OBLIKOVANJE ZELENIH POVRŠIN

Odperti prostor soseske mora biti celovito vsebinsko in oblikovno zasnovan tako, da bo zagotavljal vsestransko kakovost bivanja, možnost sprostitve, igre in druženja na prostem vsem prebivalcem soseske in obiskovalcem iz bližnje okolice ter da bo hkrati zagotavljal kakovost življenjskega okolja (blaženje temperaturnih ekstremov, ponikanje vode, biotsko pestrost) in uporabnost prostora. Oblikovanje mora slediti načelom univerzalne uporabnosti prostora. Specifične ureditve (klančine) morajo biti integrirane v oblikovalsko zasnovo (ne izstopajoče).

V natečajnem območju je treba urediti odprte bivalne površine in otroška igrišča **za celotno stanovanjsko sosesko med Flajšmanovo, Kavčičevo in Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto (kare)**, v kateri je predvidenih skupaj cca. 325 stanovanj (ocena vključuje število že zgrajenih stanovanj in predvideno število načrtovanih stanovanja znotraj celotnega kareja). V okviru zunanje ureditve natečajnega območja je treba zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na vsako stanovanje (325x15,00 m²). Od tega mora biti najmanj 7,50 m² površin na stanovanje namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin na stanovanje namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Za **odprte bivalne površine** se štejejo vse zelene površine (najmanj 50 % odprtih bivalnih površin mora biti na raščenem terenu) in tlakovane površine (največ 50 % odprtih bivalnih površin), namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Če seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev, glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja 200,00 m.

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

Otroško igrišče je površina, namenjena in urejena za igro otrok, opremljena z igrali in parkovno opremo ter zasajena z drevesno in grmovno vegetacijo. Otroško igrišče je lahko namenjeno eni ali različnim starostnim skupinam, lahko je samostojna ureditev ali ureditev, načrtovana v sklopu parka ali drugega območja. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti, v skladu z določbami tega člena, tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m². Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo.

Pri urejanju odprtih bivalnih površin, se lahko igrišča, oz. igralne površine urejajo kot množica več enovito urejenih igrišč, od katerih posamezna velikost enovitega območja oz. igrišča, ne sme biti manjša od 200,00 m². Igralne površine oz. igrišča so lahko vseh tipov, kot na primer: površina za igre

z žogo, igrišča z igrali, oz. druge bolj sonaravne različice, reliefno preoblikovanje terena, ...). Površine naj bodo opremljene s klopami in koši za smeti in z izlivko pitne vode, del površin naj bo oblikovan razgibano. Igrišče mora biti osvetljeno in vsaj deloma osenčeno pred soncem (drevje ali pergola ipd.). Del površin / igral mora omogočati tudi raznoliko igro funkcionalno oviranih otrok. Hortikultura ureditev igrišč mora vključevati nestrupene vrste.

Zunanja ureditev in dostopi do objekta morajo biti načrtovani skladno z načeli univerzalnega načrtovanja odprtega prostora, brez grajenih in komunikacijskih ovir ter označeni tako, da omogočajo enostavno orientacijo v prostoru (oznake namenjene orientaciji senzorno oviranih).

Sistem poti naj smiselno povezuje sosesko in njeno okolico ter omogoča enostaven, varen in neoviran, dostop v posamezne stanovanjske stavbe z vseh površin, vključno s parkiriščem in uvozom v garažo. Poti morajo biti utrjene s primerno strukturo površine tlaka in dovolj široke, da se na njih lahko uporablja pripomočke kot so invalidski in otroški voziček. Pri vseh nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi položna klančina, potrebna je tudi namestitev ograj oziroma držal za oprijem ob hoji.

Zagotoviti je potrebno nekonfliktne in varne dostope za kolesarje ter predvideti parkirišča za kolesa.

Odprt prostor mora biti urejen enovito. K stavbam **se ne določajo atriji** ali kakršne koli druge funkcionalne odprte površine, ki bi pripadale posameznemu stanovanju, parter izven parkirnih površin se v celoti uredi kot skupna, vsem dostopna ureditev odprtega prostora in zelenih površin skladno z določili OPN MOL - ID.

Pri zasnovi odprtega prostora je treba upoštevati zahteve OPN MOL - ID glede saditve dreves, tako glede najmanjšega števila (novih) dreves na parceli namenjeni gradnji objekta po posameznih območjih namenske rabe kot glede ostalih pogojev. Zahteve OPN MOL - ID so minimalni obvezni standard saditve, ki ga zasnova lahko presega.

Ob Kavčičevi ulici je na podlagi OPN MOL - ID predviden obojestranski drevored, ob Flajšmanovi se predvidi enostranski drevored, kot je obstoječ. Saditev dreves in druge vegetacije mora smiselno podpirati celovito zasnovo zunanje ureditve in sooblikovati prostor soseske, biti dolgoročno vzdržna ter zagotavljati uporabnost in kakovost bivalnega okolja. Nabor rastlin je treba prilagoditi lokalnim rastnim pogojem.

V sklopu krajinsko arhitekturne zasnove se mora predvideti tudi zunanja razsvetljava v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/2007, 109/2007, 62/2010, 46/2013). Nizke luči so manj primerne zaradi možnih poškodb pri pluenju.

2.3. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

V sklopu natečajnih rešitev je treba oblikovati in prikazati obodni ulici, ki neposredno mejita na natečajno območje (Flajšmanovo in Kavčičevo ulico). Rob obeh ulic je na tem območju dopustno preoblikovati v skladu s določili OPN MOL - ID.

Promet

Prometne površine na obodu območja urejanja:

Nov prometni priključek za natečajno območje se uredi na Flajšmanovi ulici. Na odseku Flajšmanove vzdolž obravnavanega priključka mora biti urejeno tudi avtobusno postajališče mestnega avtobusnega prometa z ustavljanjem avtobusnega vozila v niši. Prometni priključek in avtobusno postajališče morata biti oblikovana skladno z vsemi veljavnimi prometno tehničnimi in varnostnimi normativi. Dopustno je urediti prometno priključevanje natečajnega območja na Kavčičevo ulico,

vendar le kot desno-desni priključek oziroma kot dodatni priključek za zagotavljanje krožnih voženj interventnih vozil.

Avtobusno postajališče »Flajšmanova 202082« predstavlja končno postajo linije št. 2. Avtobusno postajališče je potrebno zasnovati v postajališčni niši izven vozišča. Pozicija postajališča se lahko korigira oz. premika, vendar mora biti skladna s tehničnimi normativi - Pravilnik o avtobusnih postajališčih (Uradni list RS, št. 106/11 in 36/18). Kapaciteta postajališča mora biti za 3 enojne oz. 2 zgibna avtobusa, kar pomeni – neto dolžino 38 metrov. Urediti je treba tipski nadstrešek na peronu za potnike. Za potrebe voznikov LPP je potrebno v sklopu novih objektov na natečajnem območju zagotoviti sanitarije.

Ob Flajšmanovi ulici je treba zagotoviti ločeni pas za vodenje kolesarjev (npr. kolesarska steza) in ločeni pas za vodenje pešcev (npr. hodnik za pešce). Vodenje kolesarjev in pešcev mora biti zagotovljeno čim bolj naravnost, brez nepotrebnih horizontalnih manevrov in brez višinskih skokov. Na odseku avtobusnega postajališča mora biti urejen prostor za čakanje potnikov in varen vstop/izstop potnikov.

Prometne površine znotraj območja urejanja:

Prometne površine znotraj obravnavanega območja morajo biti oblikovane tako, da je zagotovljen dostop za vse uporabnike prostora do vseh ciljev v prostoru ter da je zagotovljena umirjena vožnja motornih vozil in dana prednost prometu pešcev in kolesarjev.

Pri zasnovi je potrebno upoštevati Navodila za načrtovanje prometnih ureditev v MOL (<https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/PDF2.pdf>).

Preglednica 11: Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja)	1 PM/stanovanje	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce

tabela 4 – Izsek iz Preglednice 11: Najmanjše število PM, OPN MOL - ID

Ponikovalno polje

Na natečajnem območju je locirano večje ponikovalno polje, kjer je urejeno ponikanje meteornih voda širšega območja. Ponikovalno polje je sestavljeno iz 12 ponikovalnih vodnjakov razporejenih v rastru 19 x 22m. Med sabo so povezani s perforiranimi cevmi. Posamezni ponikovalni vodnjaki imajo premer 600 mm in globino okrog 19 m. Na vrhu so vodnjaki prekriti z litoželeznimi pokrovi, vstavljenimi v AB vence.

Ohranjati je treba obstoječo kapaciteto ponikovalnega polja, to pomeni skupno število 12 vodnjakov. Možno je posamezne vodnjake odstraniti in zgraditi nove na lokaciji, ki ne bo ovirala gradnje novih objektov.

Eden izmed kriterijev ocenjevanja natečajnih zasnov bo tudi racionalnost zasnove. Strošek predstavitve 4 vodnjakov je ocenjen na 85 tisoč evrov.

Natečajno območje se nahaja v vodovarstvenem območju Ljubljansko polje, režim IIIA, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Upoštevati je treba splošne omejitve.

Daljinsko ogrevanje

Skladno z Lokalnim energetskega konceptom MOL, OPN MOL - ID in Odlokom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju MOL je za natečajno območje, za namen ogrevanja in priprave tople sanitarne vode, obvezna oskrba s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja (vročevod).

Oskrba novih objektov je predvidena z navezavo na glavno vročevodno omrežje T2901 DN 100, ki poteka po Pokopališki ulici. Od tod se mora do obravnavanega območja zgraditi nov dovodni vročevod in hišne priključke.

Druga komunalna infrastruktura

Objekti se z električno energijo napajajo iz TP1007 (Pokopališka 49). Od nje do območja se izvede nova kabelska kanalizacija. Na Flajšmanovi in Kavčičevi ulici je predvidena trasa za 110 kV elektro kablovod.

Priključek na plinovodno omrežje je opsijsko.

Za oskrbo predvidenega območja z vodo bo verjetno potrebno v Flajšmanovi ulici dograditi sekundarni vodovod.

Komunalne odpadne vode iz natečajnega območja se preko hišnega priključka navežejo na javne kanale v Flajšmanovi, Kavčičevi ali Pokopališki ulici.

Teren omogoča ponikanje padavinske odpadne vode, zato je za odvod padavinske odpadne vode s streh, utrjenih povoznih in nepovoznih površin potrebno zagotoviti ponikanje v obstoječem ponikovalnem polju oz. lastnih ponikovalnicah.

Preglednica 12: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja
	2
a) Priključitev na javni vodovodni sistem	X
c) Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	X
e) Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	X
h) Priključitev na sistem električne energije	X

tabela 5 – Izsek iz Preglednice 12: obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo, OPN MOL - ID

3. PREDVIDEN ČAS ZAČETKA IN ZAKLJUČKA INVESTICIJE

Za potek projekta gradnje Stanovanjske soseske Zvezna ulica je predviden naslednji terminski plan:

- izvedba natečaja in OPPN s strokovnimi podlagami je predvidena v letih 2019-2020;
- priprava projektne dokumentacije lahko poteka vzporedno s pripravo OPPN, v letih 2019-2020;
- pridobitev gradbenega dovoljenja za GJI in objekte je predvidena v drugi polovici 2020;
- gradnja bo potekala v letih 2021-2023.

Predvidena faznost:

Gradnja Stanovanjske soseske Zvezna ulica je predvidena v eni fazi.

C. PRILOGE

1. GEODETSKI NAČRT

(izdelal: Gekom d.o.o., Nanoška ulica 6, Ljubljana; št. Projekta GEK – 31/2019; februar 2019)

2. POROČILO O IZVEDENIH TERENSKIH PREISKAVAH IN USMERITVAH ZA TEMELJENJE ZA PREDVIDENO STANOVANJSKO SOSESKO ZVEZNA, ZELENA JAMA, LJUBLJANA

(izdelal: Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Dimičeva ulica 12, Ljubljana; št. projekta: 10/2019; marec 2019)

V okviru predhodno navedenega poročila:

3. HIDROGEOLOŠKO POROČILO ZA NAČRTOVANJE PONIKOVALNIH VODNJAKOV ZA STANOVANJSKO SOSESKO ZVEZNA V LJUBLJANI

(izdelal: Geološki zavod Slovenije, Dimičeva ulica 14, Ljubljana; št. projekta: 631-90/2019; marec 2019)

4. STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN 385 ZVEZNA ULICA – PONIKOVALNI SISTEM

(izdelal: Kono-B d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana; št. Projekta 1763/18, dopolnitev 2; oktober 2018)

5. PREDHODNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA PRIDOBLENE ZA POTREBE URBANISTOČNO – ARHITEKTURNEGA NATEČAJA

D_2_1

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode

Sektor območja srednje Save

Vojkova 52, 1000 Ljubljana

št. 35020-106/2018-3, z datumom 9.5.2018

D_2_2

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske javne dejavnosti

Trg MDB 7, 1000 Ljubljana

št. 3505-21/2016/13/IV z datumom 25.4.2018

D_2_3

Javno podjetje Ljubljanski potniški promet d.o.o.

Celovška cesta 160, 1000 Ljubljana

št. LPP-351-004/2015-010

D_2_4

Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o.

Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana

št. VOK-350-031/2018-002, št. Smernice SM-9/18V z datumom 7.5.2018 - VODOVOD

D_2_5

Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o.

Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana

št. VOK-350-030/2018-002, št. Smernice SM-9/18K z datumom 7.5.2018 - KANALIZACIJA

D_2_6

Energetika Ljubljana d.o.o.

Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana

št. 3518RD72_JPE-351-831/2018-003 z datumom 15.5.2018 - VROČEVOD

D_2_7

Energetika Ljubljana d.o.o.

Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana

št. 3519RD110_JPE-351-831/2018-004 z datumom 15.5.2018 - PLINOVOD

D_2_8

Elektro Ljubljana

DE Ljubljana mesto

Kotnikova 9, 1000 Ljubljana

št. 30-1/2018-18797 (16656-TŠ) z datumom 24.4.2018

D_2_9

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje

Resljeva 18, 1000 Ljubljana

št. 3505-21/2016-12 z datumom 16.4.2018

D_2_10

RS Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

št. 350-67/2018-2 z datumom 07.05.2018

6. NAVODILA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA IZDELAVO 3D MODELA OPPN