

## III.8. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

### 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

#### 1.1. Obstoječe stanje

Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Karlovški cesti. Območje OPPN na severovzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugovzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugozahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo, na severozahodni strani pa sta dva večstanovanjska stolpiča s pripadajočimi zunanji površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat d. o. o.

#### 1.2. Predvideno stanje

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Izbrana je bila variantna rešitev projektantske skupine Samoatelje d. o. o. V območju OPPN je načrtovana gradnja nove stavbe (stavba A), sestavljene iz dveh stanovanjsko-poslovnih stolpičev s skupno garažo v kleti, in pripadajoče ureditve.

#### 1.3. Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, Abaka d. o. o., št. 20211115, september 2023;
- Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 299 Vožarski pot – del, IZP, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023;
- Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN d. o. o., št. E-313/23, maj 2024;
- Obnova vodovoda po ulici Vožarski pot, Projektna naloga za PZI, JP VOKA SNAGA d. o. o., št. 2847V, december 2020;
- Strokovno mnenje arborista svetovalca, TISA d. o. o., št. 2023-59, oktober 2023;
- Elaborat varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot – del v Ljubljani, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. 2920-23/108470-23/1, oktober 2023, dopolnjeno maj 2024;
- Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5552-283/2023-01, februar 2024;
- Geološko geomehansko poročilo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024;
- Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d. o. o., št. 2027/7-PV, maj 2024;
- Prometna preureditev ulice Vožarski pot, Boštjan Račič s. p., št. BR 228\_24, maj 2024;
- Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k. o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k. o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024.

Pred pričetkom izdelave so bile izdelane še:

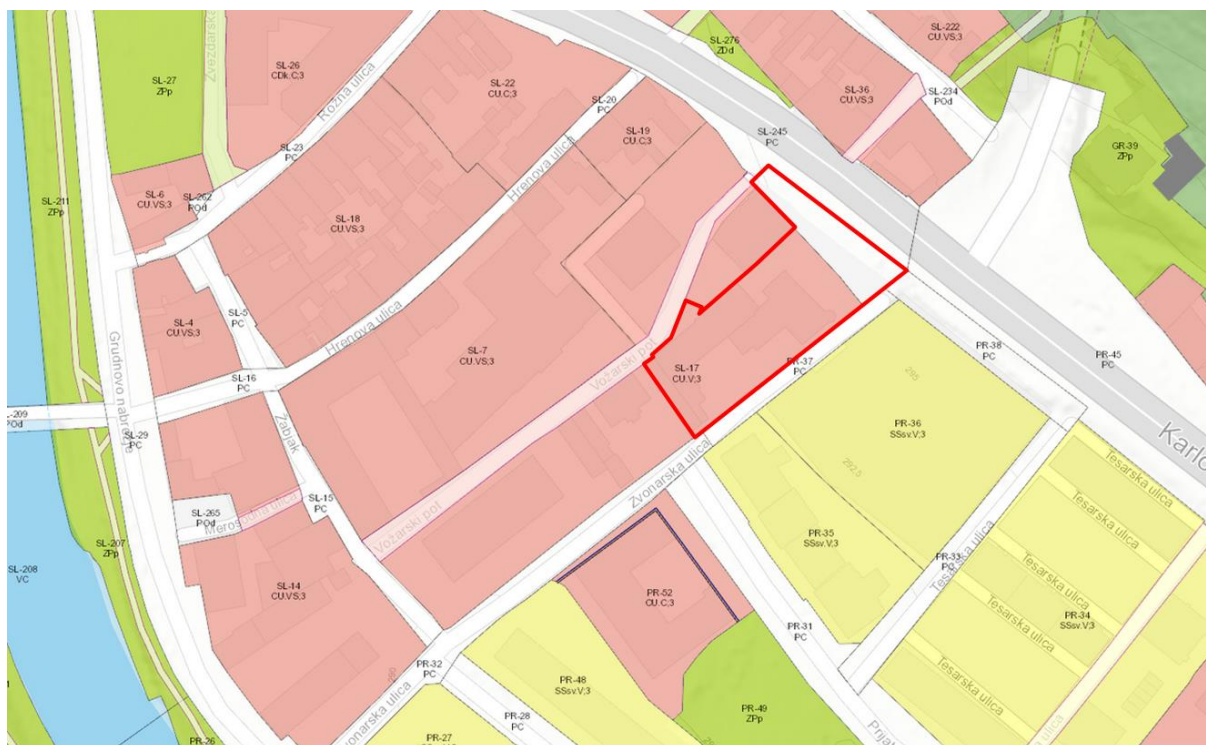
1. Strokovne podlage za območje OPPN 299: Vožarski pot (UP 21-007-SP, julij 2022):
  - Prikaz stanja prostora,
  - Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
  - Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
  - Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
  - Splošne smernice,
  - Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
  - Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
  - Elaborat lastništva.
2. Tri variante rešitve, ki so jih izdelali:
  - Vidic Grohar arhitekti in Studio Arena
  - Od-do arhitektura ter
  - Samoatelje.

Opomba glede grafičnih prikazov v izdelanih strokovnih podlagah:

Območje OPPN se je skozi pripravo OPPN spreminjalo, zato pri strokovnih podlagah, ki so bile izdelane pred pričetkom priprave OPPN in pri pripravi osnutka OPPN, grafični prikazi lahko odstopajo od prikazov v grafičnih načrtih OPPN.

#### 1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

- Odlok o občinskem podrobnem 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), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD;
- Odlok o občinskem podrobnem 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, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.



Slika 1: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Območje OPPN obsega del EUP SL-17, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU), ter del EUP SL-245, ki je z OPN MOL ID namenjena površinam pomembnejših cest (PC). Po določbah OPN MOL ID je za EUP SL-17 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vozarski pot.

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

##### 1.5.1. Območja varstva kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 30842), Ljubljana – Mestno jedro (EID: 328). Zahodna dela prostorskih enot PE1 in PE3 sodita še v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EID: 7589), vzhodni del prostorskih enot PE1 in PE3 ter prostorska enota PE2 pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EID: 8792).

##### 1.5.2. Območja varstva voda

Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 – popr., 65/12 in 93/13) se skrajni jugozahodni del območja OPPN nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Za obravnavano območje velja režim III – širše vodovarstveno območje.

##### 1.5.3. Varstvo podzemne vode

Skladno z izdelano strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, je območje OPPN določeno kot območje E »Poplavno zaježiteni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

#### 1.5.4. Plazljiva območja

Na skrajnem severovzhodnem robu območja OPPN je zaradi bližine pobočja Grajskega griča verjetnost pojavljanja plazov velika. Večina območja OPPN se nahaja izven plazljivih območij

#### 1.5.5. Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,635. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

#### 1.5.6. Območja varstva pred hrupom

Za območje EUP SL-17 velja III. stopnja varstva pred hrupom. Severovzhodni del območja OPPN se nahaja v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom. Za območje EUP SL-245 velja IV. stopnja varstva pred hrupom.

#### 1.5.7. Prostorski ukrepi

MOL ima predkupno pravico na nepremičninah na celotnem območju OPPN.

#### 1.5.8. Druga varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na varovanem območju narave, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem območju ali erozijsko nevarnem območju, na območju za potrebe obrambe ter za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami niti ne znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja.

## 2. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

### 2.1. Območje OPPN

#### 2.1.1. Obseg

Območje OPPN obsega dela EUP SL-17 in SL-245.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1/5, 2/1, 2/2, 2/3, 2/9 in 10/11 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/106 in 612/107, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

Površina območja OPPN znaša 2.717 m<sup>2</sup>.

Z OPN MOL ID je za celotno EUP SL-17 določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot, skladno z 92. členom OPN MOL ID pa se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno s četrtrim odstavkom 93. člena OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če se za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Območje OPPN zajema zemljišča v severovzhodnem delu EUP SL-17, kjer bila izražena investicijska namera za gradnjo večstanovanjsko-poslovne stavbe, ter zemljišče, namenjeno podzemni zbiralnici za komunalne odpadke. Pri pripravi OPPN je bil preverjen investicijski interes preostalih lastnikov zemljišč v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot. Za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot so bile izdelane strokovne podlage ter tri variantne rešitve, s katerimi je bilo preverjeno, da je tako z vidika urbanističnega načrtovanja kot tudi komunalnega opremljanja območje mogoče razdeliti v več razvojnih etap ter da je zemljišča, za katera je bila izražena investicijska namera, mogoče urejati kot samostojno prostorsko zaključeno celoto.

Za zagotavljanje celovite prostorske urbanistične, prometne in komunalne ureditve pa so poleg zemljišč v vzhodnem delu EUP SL-17 v območje OPPN vključena zemljišča v EUP SL-245, namenjena ureditvi občestnega prostora med EUP SL-17 in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti.

Izven območja OPPN je, kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN, načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot, na katero se navezuje območje OPPN.

### 2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN na severni strani poteka po južnem robu hodnika za pešce ob Karlovški cesti do zahodne meje EUP PR-38. Na tem mestu zavije proti jugozahodu in poteka po zahodnem robu Zvonarske ulice vzdolž meje EUP SL-17 do križišča s Prijateljovo ulico, kjer se zasuka proti severozahodu in po južni strani parcel št. 1/5 in 10/11, katastrska občina 2677 Prule, poteka do ulice Vožarski pot. Nato zavije proti severovzhodu in poteka po vzhodni meji parcele št. 107/4, katastrska občina 1728 Ljubljana mesto, se na parkirišču pred večstanovanjsko stavbo Vožarski pot 8 pravokotno zalomi in poteka 5,5 m proti vzhodu ter se ponovno pravokotno zalomi proti jugu in poteka do meje parcele št. 2/3, katastrska občina 2677 Prule. Nato poteka v smeri severovzhoda po meji med katastrskima občinama 1728 Ljubljana mesto in 2677 Prule ter po vzhodnem in severnem robu fasade večstanovanjske stavbe Vožarski pot 8, na parceli št. 107/4, katastrska občina 1728 Ljubljana mesto, pa se pravokotno zalomi proti severovzhodu in se zaključi v izhodiščni točki na robu hodnika za pešce ob Karlovški cesti.

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

### 2.1.3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe z oznako A (ki jo sestavljata stolpiča A1 in A2 nad terenom s skupno kletjo). Prostorska enota PE1 je namenjena ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

### 3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

#### 3.1. Vplivi in povezave s soslednjimi območji

Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Karlovški cesti. Območje OPPN na severovzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugovzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugozahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo in na severozahodni strani na dva večstanovanjska stolpča s pripadajočimi zunanji površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat d. o. o.

Območje OPPN je prometno navezano na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Ulica Vožarski pot se navezuje na ulico Žabjak, ki se priključuje na Zvonarsko ulico. Zvonarska ulica se na južni strani navezuje na Grudnovo nabrežje in cesto Prule. Komunalna in intervencijska vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, osebna vozila pa po Zvonarski ulici. Za zagotavljanje požarne varnosti soslednjih stavb je treba v območju OPPN ohraniti dostop za intervencijska vozila preko dovoza, ki se s Karlovške ceste priključuje na Zvonarsko ulico.

Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot, Zvonarski ulici in preko intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov so v območju OPPN ustrezni pogoji za izvajanje trajnostne mobilnosti s čim manjšim številom transportnih poti z osebnimi vozili. Eden od pomembnih ukrepov za zagotavljanje ustrezne dostopnosti vseh uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, je zagotavljanje varnih peš in kolesarskih povezav s širšim območjem. Načrtovana je prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Načrtovan je nadzorovan dostop z motornimi vozili le za potrebe lokalnega prometa ter komunalnih in intervencijskih vozil. Prometna preureditev ulice Vožarski pot, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, je del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

Območje OPPN se navezuje na javni mestni linijski prevoz potnikov, ki poteka po Karlovški cesti. Najbližji postajališči javnega mestnega linijskega prevoza potnikov se nahajata na Karlovški cesti v oddaljenosti 150 m oziroma 200 m vzhodno od območja OPPN.

Najbližji postajališči sistema izposoje koles in sistema izposoje avtomobilov sta ob Grudnovem nabrežju v oddaljenosti približno 250 m zahodno od območja OPPN.

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za soslednja območja in objekte. Na podlagi izdelanih elaboratov Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5552-283/2023-01, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, je ugotovljeno, da je gradnja pod terenom sprejemljiva, če so pri načrtovanju in izvajanju upoštevani ukrepi, določeni v navedenih elaboratih. Ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za soslednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN so povzeti tudi v 24. členu OPPN.

Območje EUP SL-17 je skladno z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, severni del območja pa kot območje možnega presežanja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. Območje EUP SL-245 je skladno z OPN MOL ID opredeljeno kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Z OPPN so določeni ukrepi za pasivno zaščito načrtovane stavbe in za zaščito obstoječih stavb pred hrupom zaradi načrtovane gradnje.

Gabariti načrtovane stavbe v območju OPPN so z OPPN določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od soslednjih stavb ter osončenje soslednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

V Zvonarski ulici in Karlovški cesti ter preko območja OPPN poteka obstoječa javna okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovane stavbe. V ulici Vožarski pot poteka javno vodovodno omrežje, ki je načrtovano za obnovo v sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot.

Oskrbne, vzgojnovarstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pod gradom, Enota Prule (Praprotnikova ulica 2) v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovna šola Prule (Prule 13), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, namenjenimi prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2 v neposredni bližini območja OPPN na vzhodni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38 jugozahodno od območja OPPN v polmeru

oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana – Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4 v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1.500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19 v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljanica na zahodni strani območja.

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



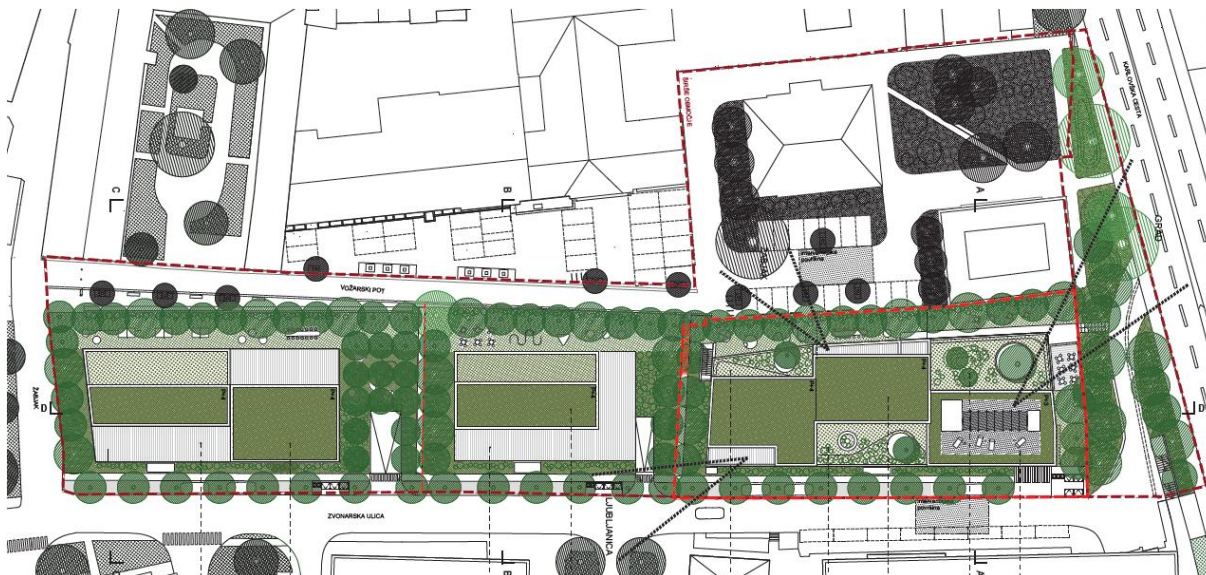
#### 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

##### 4.1. Izdelava variantnih rešitev

##### 4.1.1. Variantne rešitve

Za celotno območje EUP SL-17 so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili:

- Vidić Grohar arhitekti in Studio Arena d. o. o.
- Od-do arhitektura ter
- Samoatelj d. o. o.

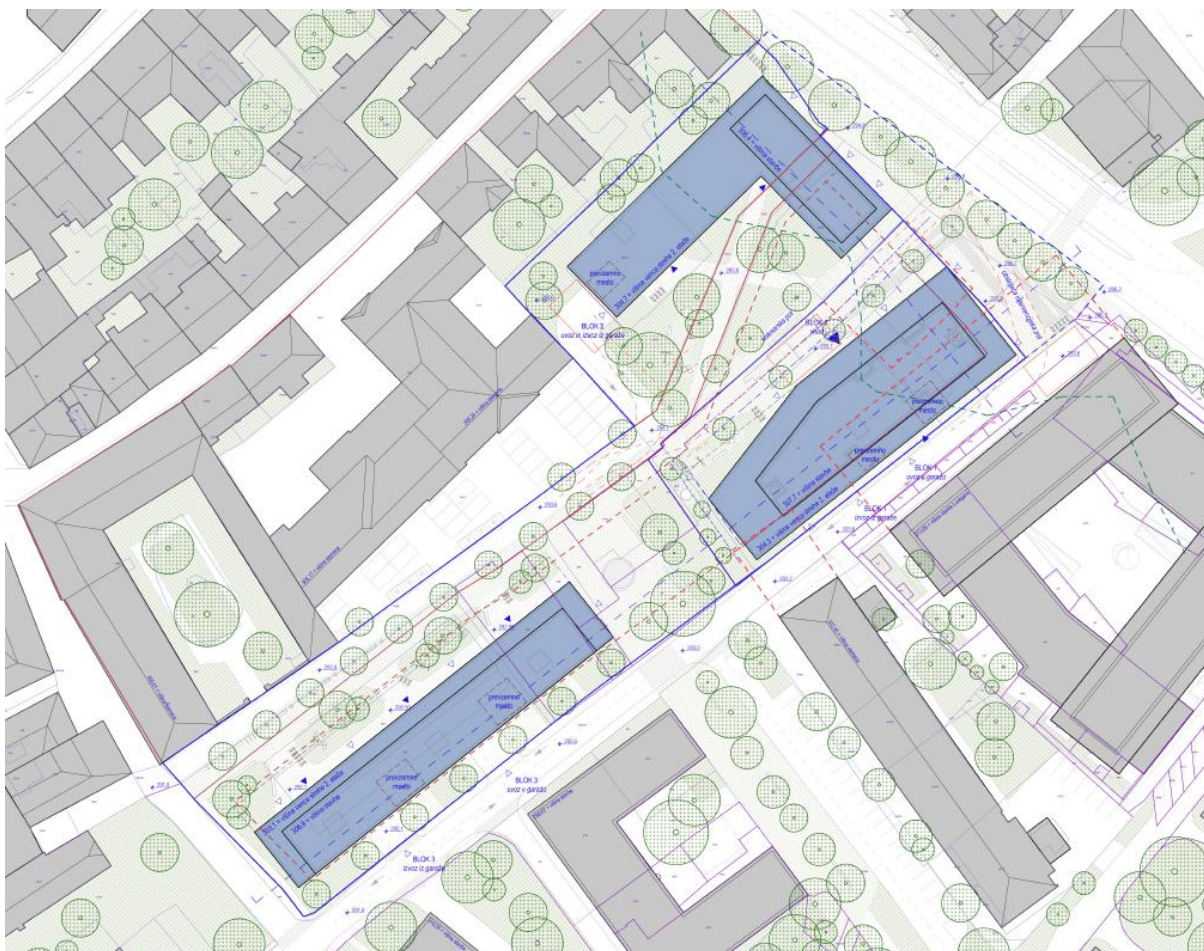


Slika 2: Situacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Vidić Grohar arhitekti in Studio Arena



Slika 3: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Vidić Grohar arhitekti in Studio Arena





Slika 4: Situacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Od-do arhitektura



Slika 5: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Od-do arhitektura





Slika 6: Situacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Samoatelje



Slika 7: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Samoatelje

#### 4.1.2. Izbrana variantna rešitev

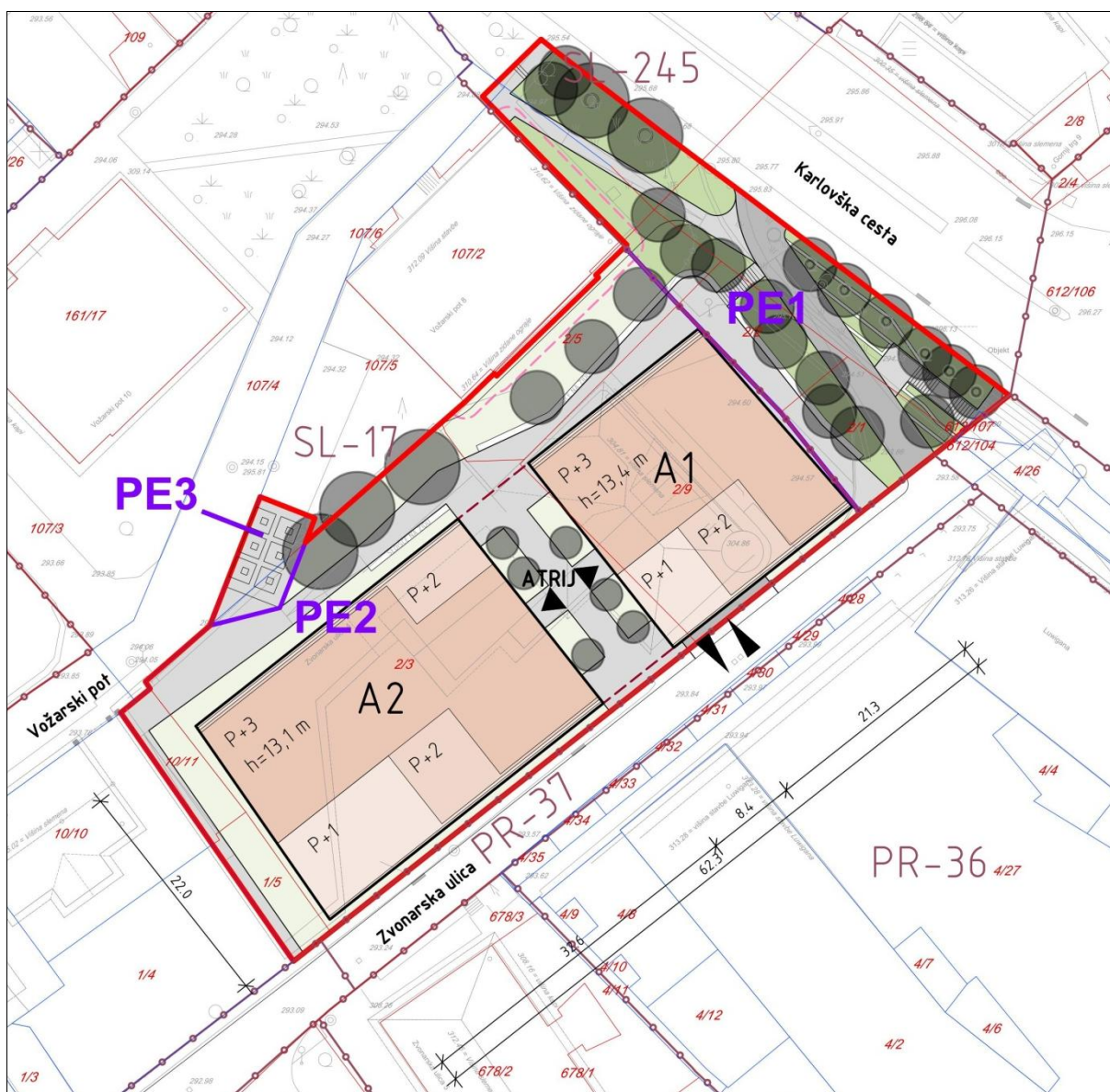
Vse tri variantne rešitve so bile na podlagi pripomb strokovnih služb MOL s strani avtorjev naknadno še dodatno obrazložene in dopolnjene. Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoatelje d. o. o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena.



Slika 8: Vizualizacija predlagane rešitve – dopolnjena variantna rešitev biroja Samoatelje

Pri pripravi OPPN pa je bila rešitev še dodatno prilagojena in usklajena z zunanjo ureditvijo ob obstoječih večstanovanjskih stavbah ter z načrtovano prometno preureditvijo ulice Vožarski pot.





Slika 9: Arhitekturno zazidalna situacija – nivo strehe iz OPPN

## 4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

### 4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

Območje OPPN obsega del EUP SL-17, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti – CU. Skladno z določbami 97. člena OPN MOL ID je v območju OPPN do 70 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom dopustno nameniti stanovanjem, ostale površine pa morajo biti namenjene nestanovanjskim programom. V načrtovani stavbi A so dopustni nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU. Poleg stanovanj so v načrtovani stavbi A dopustni še:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice;
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom, do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje v pritličju in kolesarnice;
- 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.

Skladno z 11. členom OPN MOL ID morajo biti ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi. Z OPPN je določeno, da je treba v delu pritličja stolpiča A1 v prostorski enoti PE2, ki meji na Karlovško cesto, umestiti javno dostopen nestanovanjski program v skladu z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE2 v območju OPPN.

Na območju je dopustno graditi tudi druge objekte, potrebne za obratovanje stavb in uporabo območja. Dopustni so objekti komunalne in prometne ureditve ter urejanje zelenih površin in pripadajoče zunanje ureditve, skladno z dopustnimi posegi iz 12. člena OPN MOL ID.

### 4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti PE1 je načrtovana rekonstrukcija intervencijske poti, ki poteka v naklonu od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici. Nanjo sta navezani načrtovana pešpot, ki v smeri proti severozahodu vodi do ulice Vožarski pot, ter načrtovano stopnišče do tlakovane površine ob načrtovani stavbi A. Obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti je prilagojena novi zunanji ureditvi. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi.

V prostorski enoti PE2 je načrtovana gradnja stavbe A. Načrtovana stavba zapolnjuje prostor med stanovanjskima blokom iz 60. let prejšnjega stoletja in sodobnim stanovanjskim kompleksom Luwigana, hkrati pa se nahaja tudi na robu historičnega mestnega središča. Načrtovana stavba se glede lege, velikosti in oblike navezuje na geometrijo stavb na sosednjih zemljiščih.

Načrtovana stavba A je nad terenom členjena v dva ločena volumna, stolpiča z oznakama A1 in A2, povezana s skupno kletjo.

Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico ter hkrati vzporedno oziroma pravokotno tudi z obstoječimi stavbami na sosednjih zemljiščih. S svojo pojavno velikostjo in čisto obliko volumna vzpostavlja primeren odnos do historičnega mestnega jedra. Med stolpičema je ozelenjen atrij, ki mora biti odprt in prehodan. Iz atrija sta načrtovana vhoda v stanovanjska dela stavbe. Del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin, ostali deli pritličja so lahko dostopni z zunanjih površin ali iz atrija. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Uvoza v klet ni dopustno umestiti v del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovalcem in nestanovanjskim programom. Odprte bivalne površine stanovanj so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A ter v območju atrija. Na severozahodni in jugozahodni strani so zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča. vzdolž stavbe A je na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop. Na zunanjih površinah ob stavbi A, razen ob delu stolpiča A1 ob Karlovški cesti, je dopustno urediti do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje.



V prostorski enoti PE3 je načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke. Ob njej je treba zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do posod z odpadki.

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

Ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrezno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so, skladno z 12. členom OPPN, dopustni le nujna tlakovanja in zatravitev.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

### **4.3. Pogoji za oblikovanje objektov**

Za načrtovanje stavbe A so določeni splošni pogoji za oblikovanje. Fasade stavbe morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Barve fasad morajo biti neizstopajoče. Klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade. Solarne panele in steklene fasadne elemente je treba oblikovati oziroma umestiti tako, da je bleščenje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah. Strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte. Oblikovanje stavb je treba prilagoditi pričakovanim podnebnim spremembam in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade).

Atrij med stolpičema A1 in A2 je v pritličju dopustno pozidati, pri čemer je treba v tem delu v smeri vzhod–zahod zagotoviti prehod ali pasažo s svetlo širino najmanj 3 m in svetlo višino najmanj 3 m. Nad pritličjem je treba ohraniti dva ločena volumna. Najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osonečenje obstoječim stavbam v skladu z določbami OPN MOL ID, ki so povzeti v 28. členu OPPN. V pritličju so na fasadah dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za oblikovanje kolesarnic, ki morajo biti preprostih geometrijskih oblik, zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe kolesarnic so ravne. BTP posamezne kolesarnice je omejen na največ 20 m<sup>2</sup>, kar je največja dopustna BTP za nezahtevne objekte skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list. RS, št. 96/22).

### **4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin**

#### **4.4.1. Zagotavljanje odprtih bivalnih površin z OPPN**

Z OPN MOL ID za EUP SL-17 faktorja odprtih bivalnih površin (FBP) in zelenih površin (FZP) nista določena oziroma sta določena posredno z drugimi faktorji. Ne glede na to pa je treba skladno s 32. členom OPN MOL ID za vsako stanovanje zagotoviti 15 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m<sup>2</sup>.

V pasu 100 m, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, je dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

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

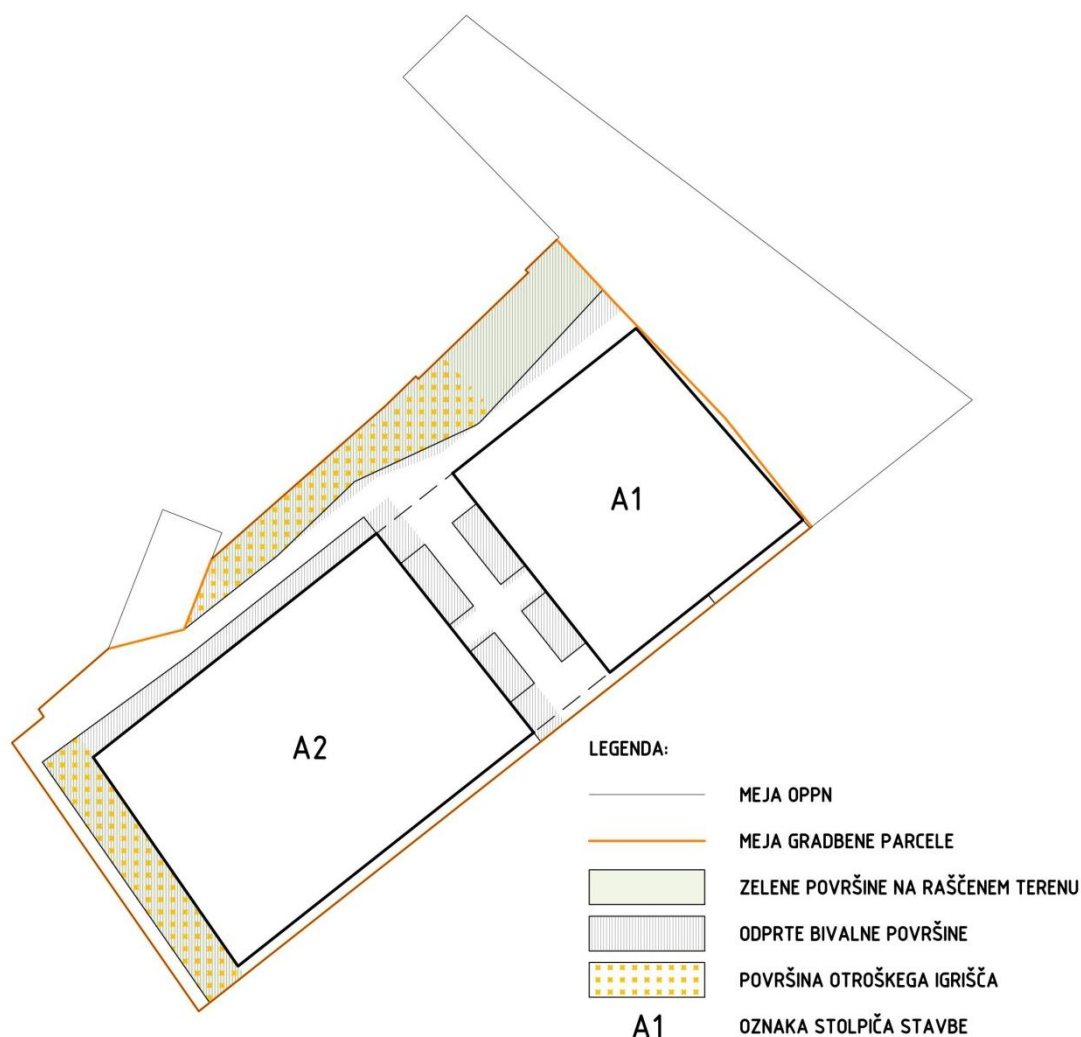
Upoštevanje določb OPN MOL ID za zagotavljanje ureditev odprtih bivalnih površin za stanovalce v načrtovani stavbi A v prostorski enoti PE2 je razvidna iz spodnje preglednice:

	določba iz OPN MOL ID	določeno s tekstualnim delom OPPN (besedilo odloka)	Prikazano v grafičnih načrtih OPPN
število stanovanj	25	25	25
Zahtevane odprte bivalne površine: (min 15 m <sup>2</sup> na stanovanje)	375	400	490
od tega:			
bivalne površine na raščnem terenu (50 %)	187,5	200	296
otroška igrišča (7,5 m <sup>2</sup> na stanovanje)	187,5	7,5 m <sup>2</sup> / stan.	212
površine za rekreacijo in druženje* (5 m <sup>2</sup> na stanovanja)	125	5 m <sup>2</sup> / stan.	278

Opomba\*:

v grafičnem delu OPPN so prikazane lokacije otroških igrišč. Vse preostale odprte bivalne površine stanovalci lahko uporabljajo za druženje in rekreacijo, zato te v grafičnem delu niso posebej določene.

Kot je razvidno iz zgornje preglednice, so odprte bivalne površine na območju OPPN zagotovljene skladno z določbami OPN MOL ID. V prostorski enoti PE2 je zagotovljenih najmanj 15 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega 50 % na raščnem terenu. Znotraj odprtih bivalnih površin je mogoče urediti zadostno površino otroških igrišč ter površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Skladno s petim odstavkom 32. člena OPN MOL ID je z OPPN določena tudi najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča, ki ne sme znašati manj kot 60 m<sup>2</sup>.



Slika 10: Prikaz zagotavljanja FBP v grafičnem delu OPPN

#### 4.4.2. Zagotavljanje zadostnega števila dreves

Skladno s 34. členom OPN MOL ID je treba na območjih z namensko rabo CU za stanovanjske stavbe zagotoviti vsaj 25 dreves na hektar.

V območju OPPN se znotraj namenske rabe CU nahajata prostorski enoti PE2 in PE3 s skupno površino 2.067 m<sup>2</sup>.

Izračun potrebnega števila dreves:

$$0,2067 \text{ ha} \times 25 = 5,16$$

Z 12. členom OPPN je določeno, da je treba v prostorski enoti PE2 zasaditi najmanj 6 dreves na raščenem terenu. Zahtevano število dreves je prikazano tudi v grafičnih načrtih OPPN.

Z OPN MOL ID je na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje« določeno, da je treba vzdolž Karlovške ceste urediti obojestranski drevored. Z 12. členom OPPN je določeno, da je treba v prostorski enoti PE1 ohraniti drevored ob Karlovški cesti ali ga nadomestiti z novimi drevesi.

Ob severozahodni fasadi obstoječe stavbe R2, ki je predvidena za odstranitev, na zemljišču izven območja OPPN rastejo obstoječa drevesa. Skladno z izdelanim Strokovnim mnenjem arborista svetovalca, TISA d. o. o., št. 2023-59, oktober 2023, je ugotovljeno, da so drevesa slabo negovana ter zaradi neprimernih rastnih pogojev deformirana in mehansko poškodovana. Zaradi odstranitve obstoječe stavbe bodo dodatno poškodovana do te mere, da jih ne bo mogoče ohraniti. Načrtovana drevesa v prostorski enoti PE2 bodo nadomestila odstranjena drevesa.

Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. Prikaz dreves, grmovnic in otroških igrišč je zgolj informativen, pozicije dreves in lokacije otroških igrišč se določi v projektni dokumentaciji.

#### 4.5. Tlorisni gabariti in lega stavb

Tlorisni gabariti stavbe A nad terenom so določeni v 13. členu OPPN z gradbeno mejo (GM), znotraj katere je gradnja načrtovane stavbe A dopustna, ter s tlorisnimi dimenzijami stolpičev A1 in A2. GM je črta, ki je načrtovana stavba A nad terenom ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami oziroma balkoni. Skladno z 48. členom OPPN lahko tlorisne dimenzije stolpičev odstopajo le navzdol, znotraj GM pa lahko tlorisne gabarite stolpičev A1 in A2 presegajo napušči ter nadstreški in nadstrešnice.

Tlorisni gabarit in lega stavbe A pod terenom sta določena z gradbeno mejo pod zemljo (GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Oblika kleti, prikazana v grafičnih načrtih, se znotraj GMz lahko spreminja, samo velikost kleti pa posredno dodatno omejujejo tudi zahteve glede površine raščenega terena iz 12. člena OPPN.

Tlorisni gabariti stavbe so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. Lega stavb ter potek GM in GMz sta s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določeni v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Na istem grafičnem načrtu so navedene tudi geografske koordinate točk.

GM in GMz sta določeni tako, da so odmiki od sosednjih zemljišč skladni z določbami OPN MOL ID. Odmiki, ki so z OPN MOL ID dopustni le pogojno, so:

- odmik od meje EUP SL-245 z namensko rabo PC na severovzhodni strani: 0 m nad in pod terenom,
- odmik od meje EUP PR-37 z namensko rabo PC na jugovzhodni strani: 0,9 m nad in 0 m pod terenom,
- odmik od meje PE3 (bodoča javna površina s podzemno zbiralnico za odpadke): 1,5 m pod terenom.

Odmika, navedena pod prvima dvema alinejama predhodnega odstavka, se nanašata na odmik od javnih površin, ki je skladno z desetim odstavkom 21. člena OPN MOL ID dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. V postopku priprave OPPN je k načrtovanim rešitvam Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet MOL (v nadaljnjem besedilu: MOL OGD) podal pozitivno prvo mnenje. Odmik, naveden pod tretjo alinejo, je skladno s šestim odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopusten pod pogojem, da z njim pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Pri pripravi OPPN je lastnik zemljišča v prostorski enoti PE3 investitor OPPN, zato pridobitev soglasja ni potrebna. K načrtovani rešitvi je bilo pri pripravi OPPN pridobljeno tudi soglasje bodočega upravljavca javne površine, JP VOKA Snaga d. o. o.

Za kolesarnice, katerih dimenzija je določena tako, da se uvrščajo med nezahtevne objekte, je skladno z določbami OPN MOL ID določen odmak od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Pri določanju tlorskih gabaritov stavbe so bili upoštevani tudi pogoji glede naravnega osončenja sosednjih stavb. Pri stavbi z načrtovanimi tlorskimi gabariti bo, ob upoštevanju določb OPPN, ki se nanašajo na višino in oblikovanje zadnje etaže, vpliv na osončenje sosednjih stavb v okviru določb OPN MOL ID.

#### 4.6. Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je za območje OPPN določena višina stavb do P+4. Z OPPN je določena etažnost stavbe do P+3. Višina načrtovane stavbe A, dopustna z OPPN, znaša 13,4 m za stolpič A1 in 13,1 m za stolpič A2. Višina stolpičev se meri od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže, nad njo pa je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojinami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

Pri višini načrtovane stavbe A je dopustno odstopanje navzdol za največ 3 m. Odstopanje navzgor je dopustno do višine  $h = 14$  m, vendar le, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno naravno osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID v zvezi z osončenjem. Višina stavbe, vključno z dopustnimi odstopanji, je omejena na največ 14 m, zato pri pripravi OPPN ni treba upoštevati določbe iz enaindvajsetega odstavka 24. člena OPN MOL ID, ki se nanašajo na odmike med stavbami z višino nad 14,00 m.

Z OPPN je določeno največje dopustno število etaž, do P+3. Število etaž je lahko tudi manjše. S tem je omogočeno oblikovanje dvovišinskih prostorov ali doseganje večjih etažnih višin pri manjšem številu etaž, kot je prikazano v grafičnih načrtih OPPN.

Višina nadstreškov oziroma nadstrešnic za kolesa znaša do 3,5 m, kar je največja dopustna višina za nezahtevne objekte skladno z določbami OPN MOL ID.

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

#### 4.7. Višinske kote terena in pritličja

Pri načrtovani stavbi A so določene višinska kota urejenega terena pri vseh ter višinski koti pritličij stolpičev A1 in A2. Višinska kota terena pri vseh in višinska kota pritličja stolpiča A1 znašata 293,60 m, višinska kota pritličja stolpiča A2 pa 293,30 m. Višinski koti pritličja sta prilagojeni nivoletu Zvonarske ulice. Pri višinskih kotah terena in pritličja je dopustno odstopanje navzdol in navzgor, slednje do + 0,5 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno naravno osončenje obstoječim stavbam v skladu z 28. členom OPPN. S tem bo mogoče prilagoditi višinsko koto pritličja in urejenega terena poteku Zvonarske ulice, ki se rahlo vzpenja v smeri proti Karlovski cesti.

Z OPPN je tudi določeno, da morajo biti višinske kote pritličij načrtovane stavbe A in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ni mogoč. Višinska kota pritličja južnega stolpiča (A2) je zaradi višinskih razlik terena določena 30 cm nižje od višinske kote zunanjega tlaka pri vhodu. Rešitve za preprečitev vdora talne vode je treba v takem primeru reševati znotraj objekta, na primer tako, da je višinska kota pritličja neposredno pri vhodu usklajena s koto zunanjega tlaka oziroma višja, višinska razlika do višinske kote preostalega dela pritličja pa se premosti znotraj objekta.

#### 4.8. Zmogljivost območja

Površina prostorske enote PE1 je 650 m<sup>2</sup>.

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. površina:                                 | 2.007 m <sup>2</sup> ;          |
| 2. BTP načrtovane stavbe A nad terenom:      | 4.000 m <sup>2</sup> , od tega: |
| - stolpič A1:                                | 1.600 m <sup>2</sup> ;          |
| - stolpič A2:                                | 2.400 m <sup>2</sup> ;          |
| 3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom:      | 1.300 m <sup>2</sup> ;          |
| 4. število stanovanj v načrtovani stavbi A:  | do 25;                          |
| 5. faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) | do 2,0.                         |

Površina prostorske enote PE3 je 60 m<sup>2</sup>.



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

Skladno z določbami 48. člena OPPN BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol. BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa navzdol, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 15 % navzdol. Hkrati lahko BTP stavbe A pod terenom odstopa tudi navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 5 % navzgor.

Največje dopustno odstopanje pri BTP je naslednje:

	A	B	C
	BTP stavbe A nad terenom	BTP stavbe A pod terenom	BTP skupaj
določeno s 16. členom OPPN	4.000,00	1.300,00	5.300,00
največja dopustna odstopanja navzdol	20 %	$B = C - A$	15 %
najmanjši dopustni BTP	3.200,00	1.305,00	4.505,00
največja dopustna odstopanja navzgor	0 %	$B = C - A$	5 %
največji dopustni BTP	4.000,00	1.565,00	5.565,00

Z OPN MOL ID je za EUP SL-17 določen največji dopusten faktor izrabe  $FI = 2,0$ . Skladno z 93. členom OPN MOL ID se v območjih, ki se urejajo OPPN, FI računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena OPN MOL ID. V OPPN je skladno z navedenim določeno, da se FI računa na površino prostorske enote PE2, ne upošteva pa se površina prostorske enote PE1 (namenjene urejanju obcestne ureditve ob Karlovski cesti, ki je z OPN MOL ID določena kot LG – lokalna glavna cesta) in površine prostorske enote PE3, ki je z OPPN določena kot javna površina s podzemno zbiralnico komunalnih odpadkov. Z OPPN je FI določen kot razmerje med BTP načrtovane stavbe A in površino prostorske enote PE2. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Največja BTP stavbe A, brez BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) znaša  $2.007 \text{ m}^2 \times 2,0 = 4.014 \text{ m}^2$ , od tega:

- nad terenom največ  $4.000 \text{ m}^2$  in pod terenom do  $14 \text{ m}^2$ , oziroma
- nad terenom najmanj  $3.200 \text{ m}^2$  in pod terenom do  $814 \text{ m}^2$ .

#### 4.9. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so do odstranitve dopustna redna vzdrževalna dela.

Območje OPPN meji na fasado stavbe Vožarski pot 8, ki stoji na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Z OPPN so pri fasadi te stavbe dopustni:

- redna vzdrževalna dela;
- povečanje stavbnega ovoja za potrebe izolacije oziroma utrditve konstrukcije v okviru energetske oziroma protipotresne prenove stavbe.

#### 4.10. Objekti predvideni za odstranitev

V območju OPPN so za odstranitev predvideni objekti:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 2/3 in 2/9, obe v katastrski občini 2677 Prule,
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule, in
- stavba z oznako R3 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule.

## **5. NAČRT PARCELACIJE**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje aprila 2025.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot.

### **5.1. Načrt parcelacije**

Območje OPPN je razdeljeno na 3 gradbene parcele.

Prostorska enota PE1 obsega eno parcelo GP1, namenjeno obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti.

Prostorska enota PE2 obsega eno parcelo GP2, namenjeno gradnji načrtovane stavbe A.

Prostorska enota PE3 obsega eno parcelo GP3, namenjeno podzemni zbiralnici za komunalne odpadke.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Pri parceli GP2 je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe Vožarski pot 8, ki stoji na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Koordinate zakoličbenih točk stavbe A lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih.

### **5.2. Površine, namenjene javnemu dobru**

Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli GP1 in GP3. Parcela GP1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti. Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. Površini, namenjeni javnemu dobru, skupaj merita 710 m<sup>2</sup>.

Površini iz prejšnjega odstavka obsegata zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/3, 2/5, 612/106 in 612/107, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

Površini, namenjeni javnemu dobru, sta določeni v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

### **5.3. Lega, velikost in oblika parcel**

Lega, velikost in oblika parcel so prikazane v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Seznam parcel v obravnavanem območju:

KATASTRSKA OBČINA	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> ) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m <sup>2</sup> ) geodetski načrt	LASTNIK
1728 Ljubljana mesto	107/4 (del)	377	2	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	107/5 (del)	353	104	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	153/109 (del)	5.491	106	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	1/5	49	60*	Zvonarska d. o. o.
2677 Prule	2/1	118	119*	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	2/2	100	99*	Fizična oseba 1
2677 Prule	2/3	1.233	1.227*	Zvonarska d. o. o.
2677 Prule	2/5 (del)	213	212	Zvonarska d. o. o. Fizična oseba 1
2677 Prule	2/9	488	508*	Zvonarska d. o. o.
2677 Prule	10/11	52	57*	Zvonarska d. o. o.
2677 Prule	612/106 (del)	7.305	222	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	612/107 (del)	8	1	Mestna občina Ljubljana
<b>SKUPAJ</b>			<b>2.717</b>	

Vir: podatki o površinah so povzeti s Prostorskega portala RS, podatki o lastnikih pa s Portala e-Sodstvo (april 2025)

\*Opomba:

parcele, ki se v celoti nahajajo znotraj območja OPPN, njihove v geodetskem načrtu izmerjene površine pa se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem.



Slika 11: Prikaz lastništva v katastru

#### 5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, parcel in gradbenih mej so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D96/TM in so prikazane v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Določene so:

O – točke zakoličbe oboda območja OPPN

P – točke zakoličbe gradbenih parcel znotraj območja OPPN

G – točke zakoličbe GMz

S – točke zakoličbe GM

Geokordinate točk za zakoličbo parcel in objektov lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 48. členu OPPN.

### 6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

V 22. členu OPPN so določene tudi ureditve in javna gospodarska infrastruktura, ki jih je treba izvesti pred pričetkom uporabe načrtovane stavbe A.

Za izboljšanje dostopnosti za pešce in kolesarje je treba izvesti:

- obcestno ureditev ob Karlovški cesti na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- prometno preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Sočasno s prometno preureditvijo ulice Vožarski pot je treba obnoviti tudi javni vodovod LŽ DN 100 v ulici Vožarski pot.

Pred pričetkom uporabe načrtovane stavbe A je treba urediti tudi podzemno zbiralnico za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3.

V 48. členu OPPN so določena dopustna odstopanja pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve. Če se le ta v okviru dopustnih odstopanj spremeni ali je celo ni treba izvesti, se to smiselno upošteva pri pogojih za uporabo načrtovane stavbe. Če podzemne zbiralnice za komunalne odpadke do začetka uporabe stavbe ne bo mogoče izvesti, se stavba ne glede na pogoj iz 22. člena OPPN lahko začne uporabljati. Skladno z 48. členom OPPN je do izgradnje načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke v območju OPPN dopustno odpadke, ki nastajajo ob uporabi načrtovane stavbe A, odlagati v najbližjo obstoječo zbiralnico na Prijateljevi ulici.

### 7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 30842), Ljubljana – Mestno jedro (EID: 328). Zahodna dela prostorskih enot PE1 in PE3 sodita še v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EID: 7589), vzhodni del prostorskih enot PE1 in PE3 ter prostorska enota PE 2 pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EID: 8792).

Posegi v območju OPPN so načrtovani v skladu z usmeritvami iz Izhodišč za OPPN, podanih s strani Ministrstva za kulturo št. 35012-162/2022-3340/4 z dne 8. 8. 2022. Stavba je razdeljena na dve masi z višinskim gabaritom P+3. Fasade so nevtrarno oblikovane, ureditve so členjene z zelenimi površinami. Umestitev in oblika stavb se tlorisno navezuje na tipologijo obstoječih objektov, s prehodnostjo prostora v smeri vzhod-zahod pa tudi na morfologijo pozidave vzhodno od območja OPPN.

Za vse posege v območju OPPN je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.



Pred pričetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur, je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg, 78/23 – ZUNPEOVE, 131/23 – ZORZFS, v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1) izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin se raziskave ustavijo. Nadaljevanje raziskav bo mogoče na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator.

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

### 8.1. Varstvo vode in podtalnice

Skrajni južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju velja režim III, širše vodovarstveno območje.

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

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
5. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
6. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
7. izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
8. v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljotesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
9. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
10. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.

Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zajezitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Vpliv gradnje na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte je sprejemljiv, če se ne zmanjšujeta zaščita podzemne vode in stabilnost ter ne povečuje zamakanje sosednjih zemljišč in objektov.

V sklopu OPPN sta bila izdelana elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5552-283/2023-01, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, s podrobnejšimi usmeritvami za načrtovanje, ki jih bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Na podlagi izdelanih elaboratov pa so v 24. členu OPPN povzete naslednje usmeritve za načrtovanje in gradnjo:

1. z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižanje piezometrične gladine, pod pogojem, da je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte;
2. zaščita gradbene jame mora biti vodotesna. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba izdelati modeliranje sprememb stanja podzemne vode in predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode;
3. vmesni prostor med stavbo in izkopom, oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;
4. v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je poleg v prejšnjem odstavku navedenih elaboratov treba izdelati tudi geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

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

## **8.2. Varstvo tal**

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

## **8.3. Varstvo zraka**

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad streho stavbe;
- odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj;
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja;
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

## **8.4. Varstvo pred hrupom**

Območje EUP SL-17 (prostorski enoti PE2 in PE3) je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, območje EUP SL-245 (prostorska enota PE1) pa kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Karlovski cesti so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Na fasadah načrtovane stavbe A, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom. Fasade načrtovane stavbe A, ki so prekomerno obremenjene s hrupom, so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom« .

Na območju OPPN niso predvidene dejavnosti, ki bi v običajnem obsegu delovanja čezmerno obremenjevale okolje s hrupom v času obratovanja stavbe. Za dodatno zmanjšanje vpliva hrupa zaradi opravljanja dejavnosti v stavbi A pa je z OPPN določeno, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe A in izven nje.

Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovski cesti. V območju OPPN so površine za igro otrok so v grafičnih načrtih 4.2. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« določene tako, da ne segajo v območje prekomerne obremenitve zaradi hrupa Karlovške ceste. Območje preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo je prikazano na grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom« .

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo pa je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela je treba izvajati samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- pri izdelavi projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

V sklopu OPPN je bil izdelan Elaborat varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot – del v Ljubljani, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. 2920-23/108470-23, oktober 2023, dopolnjeno maj 2024, s podrobnejšimi usmeritvami, ki jih bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

## 8.5. Osončenje

Z OPPN so povzete določbe 91. člena OPN MOL ID glede zagotavljanja higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja, ki določa:

Načrtovani stavbi A v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

Pri pripravi OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k. o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k. o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024 (v nadaljnjem besedilu: Analiza osončenosti). Z izdelano Analizo osončenosti je bilo ugotovljeno, da bo načrtovana stavba A, ki je prikazana v grafičnih načrtih OPPN, vplivala na osončenje sosednjih stavb na severni strani območja OPPN v okviru dopustnih pogojev OPN MOL ID. Z vidika osončenja sosednjih stavb je pomembna delitev stavbe v etažah nad pritličjem na dva ločena volumna ter oblikovanje teras v južnih vogalih obeh stolpičev ter v severnem vogalu stolpiča A2. Z OPPN so dopustna nekatera odstopanja pri oblikovanju končnega volumna stavbe, zato je z 11. členom OPPN dodatno določeno, da je treba najvišji etaži stavbe od zunanjega roba zadnje tipične etaže odmakniti najmanj toliko, da ne bo prekomerno vplivala na osončenje sosednjih stavb glede na določbe OPN MOL ID, ki so povzeta v 28. členu OPPN.

V načrtovani stavbi A bo treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja tlorise in orientacijo stanovanj načrtovati tako, da bo zagotovljeno ustrezno naravno osončenje prostorov skladno z določbami OPPN. Pri tem lahko največ 20 % od celotnega števila stanovanj znotraj načrtovane stavbe A odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 28. člena OPPN. Ustreznost osončenja stanovanj znotraj načrtovane stavbe A bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

## 8.6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 73/2020).

Na območju OPPN je ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za zbiranje in prevzem odpadkov, namenjena območju OPPN in obstoječim stavbam. Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen delno na obstoječih vozniških površinah in delno na načrtovani utrjeni površini v prostorski enoti PE2. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in voziščem, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

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

Umestitev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

Skladno z 48. členom OPPN je mikrolokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili. V kolikor podzemna zbiralnica za komunalne odpadke do pričetka uporabe stavbe ne bo izvedena, je dopustno, do izvedbe načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, odpadke, ki nastajajo ob uporabi načrtovane stavbe A, odlagati v najbližjo obstoječo zbiralnico na Prijateljevi ulici.

#### **8.7. Svetlobno onesnaženje**

Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih onesnaževanja okolja.

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

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

### **9.1. Potresna nevarnost**

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo

Skladno z javno dostopnimi podatki v območju OPPN ni javnih zaklonišč.

Če se pri nadaljnjem preučevanju lokacije izkaže, da so na območju obstoječa zaklonišča, jih je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje pristojne uprave RS za zaščito in reševanje.

### **9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom**

#### **9.2.1. Splošno**

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter druge pogoje za pogoje za omejevanje širjenja požara,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara.

Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 15 minut.

Pri pripravi OPPN je bila upoštevana strokovna podlaga Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d. o. o., št. 2027/7-PV, maj 2024.

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

#### **9.2.2. Intervencijske poti in površine**

Dostop za intervencijska vozila je preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na ulici Vožarski pot na zahodni strani načrtovane stavbe A. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

#### **9.2.3. Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

#### **9.2.4. Odmiki**

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

#### **9.2.5. Evakuacijske poti**

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz načrtovane stavbe A na zunanje površine ob njej. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbi na ulico Vožarski pot in Karlovško cesto.



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

### **10.1. Pogoji za prometno urejanje**

#### **10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste**

Območje OPPN se priključuje na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico. Na jugovzhodni strani je prometno navezano na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. Z jugozahodne strani je prek ulice Vožarski pot zagotovljen dostop za intervencijska in komunalna vozila. Ohranja se pot za intervencijska vozila s Karlovške ceste do Zvonarske ulice.

Skladno z določbami OPPN je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot, ki mora biti izvedena do pričetka načrtovane stavbe A. Prometna preureditev vključuje ureditev mirujočega prometa in ozelenitev ter potrebne prilagoditve oziroma dograditve obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Ulica bo primarno namenjena pešcem in kolesarjem ter bo omogočala dostop za komunalna in intervencijska vozila.

V prostorski enoti PE1 je načrtovana rekonstrukcija intervencijske poti, ki poteka v naklonu od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici, vključno z odvodnjavanjem. Nanjo je v smeri proti severozahodu navezana načrtovana pešpot v naklonu, ki omogoča dostop tudi gibalno oviranim osebam. V smeri proti jugu je na načrtovano intervencijsko pot navezano stopnišče za dostop do načrtovane stavbe. Na zahodni strani prostorske enote PE1 je obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti prilagojena novi zunanji ureditvi.

Na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot skladno z izdelano strokovno podlago Prometna preureditev ulice Vožarski pot, Boštjan Račič s. p., št. BR 228\_24, maj 2024.

#### **10.1.2. Mirujoči promet**

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest za motorni promet ni treba zagotavljati. BTP stavb v območju OPPN (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m<sup>2</sup>, zato se mobilnostni načrt za OPPN ne izdeluje.

Pri načrtovanju mirujočega prometa so bila upoštevana načela trajnostne mobilnosti, vezano na bližino mestnega središča in dobro povezanost območja z javnim potniškim prometom. Upoštevana je bila tudi usmeritev Ministrstva za infrastrukturo, da se v skladu z vidiki trajnostne mobilnosti v območju število parkirnih mest omeji na največ po 1 na stanovanje. Pri določanju dopustnega števila parkirnih mest v območju OPPN so bili upoštevani število stanovanj v obstoječih in načrtovanih večstanovanjskih stavbah v območju EUP SL-17 ter število obstoječih in načrtovanih parkirnih mest za potrebe teh stanovanj, znotraj EUP SL-17.

V kleti načrtovane stavbe je dopustno zgraditi do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17. Za potrebe načrtovane stavbe A, v kateri je dopustno zgraditi do 25 stanovanj, bi zadoščalo 25 parkirnih mest. Preostala parkirna mesta je mogoče ponuditi stanovalcem sosednjih stavb v območju EUP SL-17, to sta večstanovanjski stavbi Vožarski pot 8 in 10. V omenjenih stavbah je 58 stanovanj, ki imajo v sklopu zunanjih površin ob stavbah le omejene možnosti parkiranja.

Poleg parkirnih mest za osebna vozila v kleti stavbe je treba v prostorski enoti PE2 v pritličju načrtovane stavbe A oziroma na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje morajo omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

V grafičnih načrtih je prikazanih 34 parkirnih mest za osebna vozila v kleti stavbe in 1 parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje v pritličju stavbe. V nadaljnjih fazah načrtovanja je rešitve za mirujoči promet mogoče optimizirati in doseči tudi večje število parkirnih mest (do skupno največ v kleti stavbe in dve na terenu). Skladno z 48. členom OPPN pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, če so upoštewane določbe 9., 10., 12. in 35. člena OPPN. V navedenih členih so določeni pogoji glede umeščanja parkirnih mest in glede zagotavljanja odprtih bivalnih površin in raščenenega terena.

Znotraj dopustnega števila parkirnih mest je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za osebe z invalidskimi vozički. Zagotoviti je treba tudi parkirna mesta za enosledna vozila.

Za nestanovanjske programe v območju OPPN zaradi lege v parkirni coni 1 ni treba zagotavljati dodatnih parkirnih mest za osebna vozila. Uporabnikom se znotraj dopustnega števila parkirnih mest v območju OPPN lahko ponudijo razpoložljiva parkirna mesta, ki ne bodo namenjena stanovalcem.

Za vse dejavnosti v območju OPPN pa je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za kolesa skladno z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za parkirno cono 1.

Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitve polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito.

Zagotoviti je treba polnilne postaje za električna kolesa oziroma ostala dvokolesna e-vozila in postavitve servisnih delavnic koles po sistemu »popravi si sam«.

#### 10.1.3. Peš promet

Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob Karlovški cesti ter z južne strani po prometno preurejeni ulici Vožarski pot in po hodniku za pešce ob Zvonarski ulici. Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpotih v območju OPPN. V obcestnem prostoru ob Karlovški cesti je treba zagotoviti dostop za gibalno ovirane osebe od hodnika za pešce ob Karlovški cesti do navezave na ulico Vožarski pot na zahodni strani prostorske enote PE1.

Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 1,2 m, razen prehoda preko atrija, ki mora biti širok najmanj 3 m, ter peš in kolesarskega dostopa na severozahodni strani stavbe A, ki mora biti širok najmanj 2 m.

Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

#### 10.1.4. Kolesarski promet

Kolesarji v območje OPPN dostopajo z južne strani po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

#### 10.1.5. Dostava in odvoz odpadkov

Dostop za dostavna vozila do načrtovane stavbe A je po Zvonarski ulici. Dostop do območja OPPN za komunalna vozila je določen po ulici Vožarski pot. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe A ali v sklopu parkirišč za kratkotrajno parkiranje ali v kleti stavbe.

#### 10.1.6. Intervencijske poti

Dostop za intervencijska vozila je določen preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Prostor za obračanje intervencijskih vozil je zagotovljen na zahodni strani območja OPPN.

### 10.2. Pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje

Stavba v območju OPPN bo priključena na obstoječe in načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Komunalne vode, ki segajo izven območja, je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

Skladno z določbami OPN MOL ID je za območje OPPN določena obveznost priključevanja z oznako 3., kar pomeni, da je treba stavbe priključiti na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem,
- 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, in
- sistem električne energije.

#### 10.2.1. Splošni pogoji

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske omrežje po pogojih

- posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav,
- če potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda oziroma naprave pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture«.

#### 10.2.2. Vodovod

V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100 skladno z elaboratom Obnova vodovoda po ulici Vožarski pot, Projektna naloga za PZI, št. 2847V, JP VOKA SNAGA d. o. o., december 2020.

Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici preko lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, se ukine. Novi priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v stavbi A in načrtovani način gašenja.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

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

Pred priključitvijo stavbe A na javno vodovodno omrežje je treba od upravljavca javnega vodovoda pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja mora investitor predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### 10.2.3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu Zvonarske ulice najprej poteka kanal GRP DN 400, ki južno od območja OPPN preide v kanal TE DN 400 in se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem hodniku za pešce ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300.

Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin v območju OPPN je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem naliwu zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilcev olj.

V območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe za zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN, pri čemer je treba prednostno načrtovati ukrepe modro-zelene tehnologije. Za stavbo A je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici. Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo z območja OPPN je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem naliwu. Zagotoviti je treba tudi rešitve za nadzorovan režim praznjenja zadrževalnikov.

Priključevanje na javno kanalizacijo je dopustno izvesti neposredno, če je kota dna kleti oziroma etaže objekta, kjer bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu, v nasprotnem primeru je treba urediti hišno črpališče.

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

Pred priključitvijo na javno kanalizacijo je treba od upravljavca javne kanalizacije pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

V grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture« je prikazan prostor za možno ureditev zadrževalnikov. Načrtovano je zadrževanje padavinskih vod s strehe načrtovane stavbe in z utrjenih površin v prostorskih enotah PE1 in PE2. V grafičnem načrtu sta prikazana zadrževalnika Z1 z zmogljivostjo 6 m<sup>3</sup> in Z2 (ki ga sestavljata dva cevna zadrževalnika Z2/1 in Z2/2) z zmogljivostjo 39 m<sup>3</sup>, dimenzionirana na podlagi grafičnih načrtov iz OPPN in spodaj prikazanih izračunov. V nadaljnjih fazah načrtovanja bodo določene končne rešitve in preciznejši izračuni, skladno z načrtovanimi ureditvami v projektni dokumentaciji, zato v OPPN ne določamo volumnov zadrževalnikov. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov je treba upoštevati standard DWA-A 117E.

*Pri Izračunu količin meteornih vod so bili upoštevani naslednji parametri :*

- pogostnost naliva  $n = 0,5$
- intenziteta naliva  $q = 292 \text{ l/s*ha}$
- trajanje naliva  $t = 15 \text{ minut}$
- odtočni koeficient  $\varphi = 0,9 \text{ (asfalt)}$
- odtočni koeficient  $\varphi = 1,0 \text{ (streha)}$
- maks. polnitev znaša 70 %

#### UTRJENE POVRŠINE V PROSTORSKI ENOTI PE1, zadrževalnik Z1

Skupna površina utrjenih in parkirnih površin je  $F_u = 253,00 \text{ m}^2$

$Q_u = F \times q \times \varphi = 0,0253 \times 292 \times 0,9 = 6,65 \text{ l/s}$

**Koristna prostornina zadrževalnika znaša Z1**

**V zadrževalnika =  $Q_u \times 900s = 6,65 \text{ l/s} \times 900s = 5.985 \text{ l} \sim 6 \text{ m}^3$**

#### OBJEKTA A1 IN A2, zadrževalnik Z2

Skupna površina strehe objektov znaša  $F_s = 1.158 \text{ m}^2$

$Q_s = F \times q \times \varphi = 0,1158 \times 292 \times 1,0 = 33,81 \text{ l/s}$

Skupna površina utrjenih in parkirnih površin je  $F_u = 350,00 \text{ m}^2$

$Q_u = F \times q \times \varphi = 0,035 \times 292 \times 0,9 = 9,20 \text{ l/s}$

Koristna prostornina zadrževalnika znaša

**V zadrževalnika =  $(Q_s + Q_u) \times 900s = (33,81 \text{ l/s} + 9,20 \text{ l/s}) \times 900s = 43,01 \text{ l/s} \times 900s = 38.709 \text{ l} \sim 39 \text{ m}^3$**

V nadaljnjih fazah načrtovanja bo treba določiti oziroma projektno obdelati tudi:

- režim praznjenja zadrževalnih objektov,
- predvideti dušilko, ki omogoča regulacijo pretoka glede na trenutni pretok oziroma gladino vode v javnem kanalizacijskem sistemu. Če zaradi utemeljenega razloga to ne bi bilo to mogoče, je največji dopusten odtok skozi dušilko 2l/(s.ha).

#### 10.2.4. Plinovod

Preko prostorske enote PE1 potekata obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 in N14261 DN 100, ki se ohranita. Po Zvonarski ulici poteka obstoječi distribucijski plinovod N14260 DN 150.

Skladno z Lokalnim energetskim konceptom MOL in OPN MOL ID je načrtovana stavba A oskrbovana z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje.

Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 oziroma N14260 DN 150. Obstoječi objekt, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek z dimenzijo DN 50, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za stavbo A.

Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba zaradi bližine načrtovane stavbe A v času gradnje zaščititi, da ne pride do poškodb.

#### 10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo preko zemeljskega kabla, ki poteka v Zvonarski ulici iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem stavbe A. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140 Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi. Pred stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

#### 10.2.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Stavbo A je dopustno priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot.

Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPIIN, d. o. o., št. E-313/23, avgust 2023.

#### 10.2.7. Javna razsvetljava

Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave.

V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN skladno z elaboratom Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 299 Vožarski pot – del, IZP, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023.

Površine v prostorski enoti PE1 morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Interna osvetlitev zunanjih površin ob načrtovani stavbi A mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj v načrtovani stavbi A in v obstoječih stavbah.

#### 10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

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

Poleg geotermalne energije je dopustna tudi uporaba drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

### 10.3. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske

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

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije,



- ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavbe lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- mikrolokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, če so upoštevane določbe 9., 10., 12. in 35. člena OPPN;
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 21. in 22. člena OPPN.

## 11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 11.1. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

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

Investitor načrtovane stavbe A mora najpozneje dve leti po sprejetju tega zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu OPPN.

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci načrtovanih ureditev v območju OPPN naslednje obveznosti:

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Pri izdelavi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- v času urejanja zelenih površin in saditve dreves morajo zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves;
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
- pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

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

### 11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

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

- odstranitev objektov in naprav;
- vzdrževalna dela na objekti prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavbe A;
- obnove fasadnega plašča stavbe A, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti;
- gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
- spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %.

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

Območje OPPN obsega del EUP SL-17, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU), ter del EUP SL-245, ki je z OPN MOL ID namenjena površinam pomembnejših cest (PC). Po določbah OPN MOL ID je za EUP SL-17 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot.

Poleg splošnih določb OPN MOL ID so za EUP SL-17 določene naslednje usmeritve za pripravo OPPN:

<b>OPPN 299: VOŽARSKI POT</b>	
<b>Usmeritve za celotno območje OPPN</b>	
OZNAKE EUP V OPPN	SL-17
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
<b>Usmeritve za posamezne EUP v OPPN</b>	
<b>EUP: SL-17</b>	
PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	CU – območja centralnih dejavnosti
TIPOLOGIJA	V
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE</b>	
FI – FAKTOR IZRABE (največ)	2,0
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
VIŠINA OBJEKTOV	do P+4
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
URBANISTIČNI POGOJI	Morebitno novo arhitekturo je treba prilagoditi značilnostim naselbinske kulturne dediščine. Urbanistično-arhitekturna zasnova/sanacija objektov ob Karlovški cesti mora oblikovati tudi obcestni prostor. Ohraniti je treba peš prehod med Karlovško cesto in Žabjakom. Do uveljavitve OPPN so poleg posegov iz 95. člena OPN MOL ID dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih objektov in dejavnosti za namensko rabo, določeno v OPPN, če ne motijo obstoječih dejavnosti (znotraj zakonske regulative).
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s ceste Vožarski pot

Preglednica 1: Izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID – Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Z OPN MOL ID je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot določena za celotno EUP SL-17, skladno z 92. členom OPN MOL ID pa se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno s četrtem odstavkom 93. člena OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če se za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Skladnost opredelitve območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z določbami OPN MOL ID je podrobneje obrazložena v poglavju 2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA pod točko 2.1. Območje OPPN. Za celotno območje EUP SL-17 so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili načrtovalci: Od-do arhitektura, Samoatelite d. o. o. ter Vidic Grohar arhitekti in Studio Arena d. o. o. Povzetek izdelanih variantnih rešitev je predstavljen v poglavju 4. »ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV« pod točko 4.1. Izdelava variantnih rešitev. Vse tri rešitve so bile na podlagi pripomb strokovnih služb MOL s strani avtorjev naknadno še dodatno obrazložene in dopolnjene. Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoatelite d. o. o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena. Variantne rešitve in njihove dopolnitve se hranijo na Oddelku za urejanje prostora MOL, kjer so tudi na vpogled javnosti. Pri pripravi OPPN pa je bila izbrana variantna rešitev še dodatno prilagojena in usklajena z zunanjo ureditvijo ob obstoječih večstanovanjskih stavbah ter z načrtovano prometno preureditvijo ulice Vožarski pot.

Vse tri variantne rešitve prikazujejo, da je mogoče etapno urejanje območja tako, da se v prvi etapi urejajo zemljišča v območju OPPN, v časovno neodvisnih fazah pa preostala zemljišča v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot. Tak razvoj območja omogoča ulica Vožarski pot, ki omogoča prometni dostop do vseh zemljišč v območju

občinskega podrobnega prostorskega načrta Vožarski pot 299 in hkrati predstavlja tudi koridor z vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo za priključevanje obstoječih in načrtovanih stavb. Ureditve v območju OPPN, ki zajema le del EUP SL-17, so načrtovane tako, da je mogoč kasnejši razvoj zemljišč v EUP SL-17 skladno z urbanistično zasnovo iz izbrane variantne rešitve.

Skladnost rešitev, načrtovanih z OPPN, s pogoji za gradnjo v EUP SL-17, določenimi z OPN MOL ID, je prikazana v naslednji preglednici:

	<b>Zahteve iz OPN MOL ID</b>	<b>Določba OPPN</b>	<b>Skladnost z OPN MOL ID</b>
<b>Namenska raba</b>	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko-poslovna stavba; upoštewane so vse relevantne določbe OPN MOL ID za namensko rabo CU	DA
<b>Vrsta objektov</b>	11. čl. OPN MOL ID	dopustne dejavnosti skladno z 11. členom OPN MOL ID za namensko rabo CU	DA*
	delež stanovanj največ 70 %	do 70 %	DA
<b>Tip objektov</b>	V	V	DA
<b>Višina objektov</b>	do P+4	do P+3	DA
<b>Faktor izrabe (FI)</b>	največ 2,0	dosežen FI = 1,99	DA**
<b>Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)</b>	ni določen; upoštevana je določba najmanj 15 m <sup>2</sup> na stanovanje, (za 25 stanovanj 375 m <sup>2</sup> ), od tega 50 % na raščenem terenu (za 25 stanovanj 187,5 m <sup>2</sup> )	15 m <sup>2</sup> na stanovanje, prikazano v grafičnem delu: 490 m <sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega 296 m <sup>2</sup> na raščenem terenu	DA***
<b>otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:</b>	7,5 m <sup>2</sup> na stanovanje (za 25 stanovanj 187,5 m <sup>2</sup> )	7,5 m <sup>2</sup> na stanovanje, prikazano v grafičnem delu: 212 m <sup>2</sup>	DA****
<b>površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:</b>	5 m <sup>2</sup> na stanovanje (za 25 stanovanj 125 m <sup>2</sup> )	rekreaciji in druženju so namenjene vse odprte bivalne površine stanovanj, ki niso namenjene otroškim igriščem, to je okvirno 278 m <sup>2</sup> površin	DA
<b>Usmeritve za pripravo OPPN: urbanistični pogoji</b>	Morebitno novo arhitekturo je treba prilagoditi značilnostim naselbinske kulturne dediščine.	10. in 11. čl. OPPN	DA*****
	Urbanistično-arhitekturna zasnova/sanacija objektov ob Karlovški cesti mora oblikovati tudi obcestni prostor.	V prostorski enoti PE1 je načrtovana obcestna ureditev ob Karlovški cesti kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN	DA
	Ohraniti je treba peš prehod med Karlovško cesto in Žabjakom.	V prostorski enoti PE1 so načrtovane navezave hodnika za pešce ob Karlovški ulici na ulico Vožarski pot, ki predstavlja glavno peš povezavo med Karlovško cesto in Žabjakom	DA
<b>Usmeritve za pripravo OPPN: prometna ureditev</b>	Dovoz je treba urediti s ceste Vožarski pot	Območje OPPN se priključuje na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico.	DA*****
<b>Odmiki od sosednjih zemljišč</b>	min. 5 m nad terenom in min. 3 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	min. 5 m nad terenom in min. 3 m pod terenom	DA

<b>Odmik od RL</b>	5 m od meje PC ob Karlovški cesti in Zvonarski ulici, 3 m od RL Vožarskega pota, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	odmik od RL Vožarskega pota: min. 5 m nad terenom in min. 3 m pod terenom, odmik od meje PC ob Karlovški cesti in Zvonarski ulici: 0,00 m nad in pod terenom	DA Pridobljeno je pozitivno mnenje upravljavca, MOL OGD
<b>Osončenje</b>	91. člen OPN MOL ID	povzeto v 28. členu OPPN	DA*****
<b>Družbena infrastruktura</b>	97. člen OPN MOL ID: območje ni označeno z oznako @, kar pomeni, da ni treba posebej preveriti primanjkljaja zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj	V območju ni predvidenih družbenih dejavnosti. V skladu s smernicami MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura v okolici pokrili potrebe za predmetni OPPN.	DA

Preglednica 2: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

#### Opombe:

- \* Upoštevanje določb glede dopustnih objektov in dejavnosti skladno z 11. in 12. členom OPN MOL ID je podrobneje utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.2 Opis načrtovanih objektov in površin.
- \*\* Podrobnejši izračuni FI so prikazani v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.8. Zmogljivost območja,
- \*\*\* Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
- \*\*\*\* Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja otroških igrišč so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
- \*\*\*\*\* Območje OPPN se nahaja med stanovanjskima blokom iz 60. let prejšnjega stoletja in sodobnim stanovanjskim kompleksom Lwigana, vendar na robu historičnega mestnega središča. Načrtovane ureditve v območju OPPN se prilagajajo značilnostim naselbinske kulturne dediščine s tem, da se vzpostavi primeren odnos do naselbinske kulturne dediščine. Načrtovana stavba je nad terenom členjena v dva ločena volumna čistih geometrijskih oblik s fasadami v neizstopajočih barvah. Načrtovana stavba s svojo obliko in velikostjo tako ne preglasi arhitekture historičnih stavb v bližnji okolici. Tudi lega in umestitev stavbe sta neizstopajoči, saj sledita obstoječi geometriji prostora.
- \*\*\*\*\* Ulica Vožarski pot predstavlja glavno dovozno cesto za dostop do zemljišč v EUP SL-17 oziroma za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot. Za zemljišča v predmetnem OPPN pa je z jugozahodne strani je prek ulice Vožarski pot zagotovljen dostop oziroma dovoz za intervencijska in komunalna vozila, na jugovzhodni strani je je določen uvoz v načrtovano stavbo A z Zvonarske ulice. Z uvozom z Zvonarske ulice dosežemo razporeditev prometnih tokov, ki jih gravitira območje OPPN, tako, da ostaja ulica Vožarski pot kot pomembna peš in kolesarska povezava v širšem prostoru prometno manj obremenjena z osebnimi vozili in s tem prijaznejša za pešce in kolesarje.
- \*\*\*\*\* Volumen, prikazan v grafičnih načrtih OPPN, je bil preverjen z Analizo osončenosti, s katero je bilo ugotovljeno, da bo načrtovana stavba A, ki je prikazana v grafičnih načrtih OPPN, vplivala na osončenje sosednjih stavb na severni strani območja OPPN v okviru dopustnih pogojev OPN MOL ID. Podrobneje je skladnost obrazložena v poglavju 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE pod točko 8.5. Osončenje

#### Mirujoči promet

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest za motorni promet ni treba zagotavljati. BTP stavb v območju OPPN (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m<sup>2</sup>, zato se mobilnostni načrt za OPPN ne izdeluje.

Pri načrtovanju mirujočega prometa je bila upoštevana načela trajnostne mobilnosti, vezano na bližino mestnega središča in dobro povezanost območja z javnim potniškim prometom. Upoštevana je bila tudi usmeritev Ministrstva za infrastrukturo, da se v skladu z vidiki trajnostne mobilnosti v območju število parkirnih mest omeji na največ po 1 na stanovanje.

V kleti načrtovane stavbe je dopustno zgraditi do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17. Za potrebe načrtovane stavbe A, v kateri je dopustno zgraditi do

25 stanovanj, bi zadoščalo 25 parkirnih mest. Preostala parkirna mesta je mogoče ponuditi stanovalcem sosednjih stavb v območju EUP SL-17, to sta večstanovanjski stavbi Vožarski pot 8 in 10. V omenjenih stavbah je 58 stanovanj, ki imajo v sklopu zunanjih površin ob stavbah le omejene možnosti parkiranja.

Prostorska enota PE1 sega v EUP SL-245, za katero so poleg splošnih določb OPN MOL ID določeni naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

<b>Usmeritve za EUP SL-245</b>	
PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	PC – Površine pomembnejših cest
NAČIN UREJANJA	OPN ID
URBANISTIČNI POGOJI	Urbanistično-arhitekturna zasnova/sanacija ob Karlovški cesti mora oblikovati obcestni prostor. Območje je treba urejati skladno z urejanjem območja celotne Dolenjske ceste.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Urediti je treba kolesarske steze in hodnike za pešce.

Z OPPN se ureja razširjeni del EUP SL-245 med robom južnega hodnika za pešce in severovzhodno mejo EUP SL-17. Na teh zemljiščih so obstoječe peš in kolesarske poti, intervencijska pot in zelene površine. Skladno z določbami OPN MOL ID je načrtovana ureditev obcestnega prostora, kjer se poleg ozelenitve načrtuje tudi prilagoditev obstoječih prometnih površin z namenom, da se zagotovijo ustrezni dostopi do načrtovanih in obstoječih stavb za pešce, kolesarje in intervencijska vozila ter zagotovi dostopnost tudi gibalno oviranim osebam. Načrtovana ureditev ne vpliva na obstoječe prometne ureditve Karlovške ceste izven območja OPPN in tudi ne ovira celovitega urejanja Karlovške ceste v kasnejših fazah. Z OPN MOL ID je na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje« določeno, da je treba vzdolž Karlovške ceste urediti obojestranski drevored. Z 12. členom OPPN je določeno, da je treba v prostorski enoti PE1 ohraniti drevored ob Karlovški cesti ali ga nadomestiti z novimi drevesi.

### 13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3 IN PRS

#### 13.1. Upoštevanje temeljnih pravil Zakona o urejanju prostora (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3)

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUreP-3. Pri pripravi OPPN so bila upoštevana temeljna pravila, ki so relevantna glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev, na naslednji način:

##### 13.1.1. Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Karlovški cesti. Na mestu odstranjenega poslovno proizvodnega objekta je načrtovan nov stanovanjsko-poslovni objekt. S tem bo dosežena racionalnejša raba prostora, hkrati pa bo zagotovljeno prepletanje namembnosti stavb, ki se v območju dopolnjujejo in ne motijo druga druge.

V območju je načrtovano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, vse ob upoštevanju normativov iz OPN MOL ID. Načrtovana stavba A se umešča v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne okoljske in energetske vode.

Na obstoječih objektih so do njihove odstranitve dopustni vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta, rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

##### 13.1.2. Prepoznavnost naselij in krajine

Načrtovana stavba A je sestavljena iz dveh stolpičev, povezanih s skupno podzemno garažo. Tipološko predstavljata vezni člen med bloki na vzhodni strani, pri katerih je izrazita pretočnost odprtega prostora v smeri vzporedno s Karlovško cesto in Ljubljano, ter med večstanovanjskima stolpičema, s katerima se na severozahodni strani zaključita večstanovanjska pozidava iz druge polovice 20. stoletja. S svojo višino, enostavno geometrijo in nevtralnimi oblikovanjem se načrtovana stavba tudi ustrezno prilagaja lokaciji na robu historičnega mestnega središča.

##### 13.1.3. Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se nahaja v:

- v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Za obravnavano območje velja režim III – širše vodovarstveno območje (skrajni jugozahodni del),
- območju E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« in
- robu v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (skrajni severovzhodni del).



Načrtovane dejavnosti je dopustno umeščati v navedena območja. Z OPPN so na podlagi področnih predpisov in strokovnih podlag, ki so bile izdelane pri pripravi OPPN, določeni pogoji in omejitve, da načrtovane ureditve s svojim delovanjem ne bodo povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.

#### 13.1.4. Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot kakovostna prenova in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je razvrednoteno in neprimerno izkoriščeno. Obstoječi dotrajan ter oblikovno in funkcionalno neustrezen proizvodno poslovni objekt bo odstranjen in nadomeščen s sodobno stavbo s stanovanji in spremljajočimi programi. S tem bo dosežena optimalna izkoriščenost zemljišča ob upoštevanju dopustne izrabe, skladno z določbami OPN MOL ID. Načrtovana stavba A se s svojo velikostjo ter s členitvijo mase na dva volumna prilagaja tipološkim in morfološkim značilnostim območja. Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

#### 13.1.5. Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Za zagotavljanje čim boljše dostopnosti in povezanosti s širšim območjem, predvsem peš in s kolesom, je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot, ki bo urejena kot območje umirjenega prometa. Z zeleno ureditvijo in omejitvijo dostopa za osebna vozila bo postala pomembna peš povezava v prostoru. V območju OPPN je načrtovana ureditev javnega prostora med gradbeno parcelo načrtovane stavbe A in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti. Površina, ki je sicer namenjena tudi dostopu za intervencijska vozila, bo urejena kot višinsko razgibana in ozelenjena večnamenska vstopna ploščad. Drugih javnih površin v območju ni načrtovanih, v širšem prostoru pa kakovostni javni površini predstavljata Ljubljana in Grajski grič.

#### 13.1.6. Načrtovanje družbene infrastrukture

Oskrbne, vzgojno-varstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pod gradom, Enota Prule (Praprotnikova ulica 2) v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovna šola Prule (Prule 13), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, namenjenimi prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2 v neposredni bližini območja OPPN na vzhodni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38 jugozahodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4 v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19 v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljana na zahodni strani območja.

#### 13.1.7. Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Do stavb v območju OPPN je dostop že zagotovljen po obstoječih javnih cestah. Z načrtovano prometno preureditvijo ulice Vožarski pot se bosta prometna pretočnost in varnost dodatno izboljšali. Za komunalno opremljanje zemljišč je treba zgraditi tudi novo javno razsvetljavo ob ulici Vožarski pot. Načrtovana stavba A bo priključena na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko elektroenergetsko in plinovodno omrežje, ki omogočajo neposredno priključevanje načrtovane stavbe. Zaradi načrtovane gradnje bo treba ukiniti in dograditi tudi nekatere priključne vode elektronskega komunikacijskega omrežja. Zaradi prometne preureditve ulice Vožarski pot je predvidena rekonstrukcija obstoječega vodovoda.

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

#### 13.1.8. Določanje namenske rabe prostora

Pri zasnovi območja je upoštevana namenska raba, določena z OPN MOL ID. Celotno območje OPPN je območje stavbnih zemljišč. Načrtovana večstanovanjsko poslovna stavba A je umeščena na zemljišču s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

#### 13.1.9. Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Z OPPN so določeni:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Pri pripravi OPPN so bile izdelane potrebne strokovne podlage, prostorski izvedbeni pogoji za načrtovano investicijsko namero temeljijo na določbah OPN MOL ID, pri čemer je v največji možni meri upoštevan tudi javni interes. Upoštevani so tudi predpisi, ki urejajo graditev.

V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki pa ne spreminjajo načrtovanega videza območja niti ne poslabšajo bivalnih in delovnih razmer v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih. Dopustna odstopanja tudi niso v nasprotju z javno koristjo.

#### 13.1.10. Merila za določanje gradbenih parcel stavb

Načrtovani stavbi A je določena gradbena parcela GP2. Pri načrtovanju gradbene parcele GP2 je bilo upoštevano:

- na gradbeni parceli so poleg pokritega dela zagotovljene tudi površine na raščenem terenu;
- na gradbeni parceli sta zagotovljena nemotena uporaba stavbe in vzdrževanje,
- tlorisna zasnova načrtovane stavbe A sledi tipologiji širšega prostora, upoštevana je predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele skladno z določbami OPN MOL ID;
- parcelacija v širšem prostoru (razen na območju mestnega središča) nima značilne parcelne strukture, ampak je prilagojena posameznim stavbam, kar je bilo upoštevano tudi pri načrtovanju OPPN;
- pri zasnovi parcelacije so bile upoštevane naravne danosti prostora. Upoštevane so bile obstoječe zelene površine, ceste, dostopi in parkirne površine s prilagoditvijo prometni preureditvi ulice Vožarski pot;
- za gradbeno parcelo so zagotovljeni: možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, dostopi do gradbene parcele in zagotavljanje zahtev s področja varnosti pred požarom;
- območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest ni treba zagotavljati. Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest, hkrati pa tudi največje dopustno, skladno z načeli trajnostne mobilnosti;
- zagotovljena je možnost postavitve omejenega nabora pomožnih objektov (npr. nadstreški oziroma nadstrešnice za kolesa);
- za celotno območje OPPN velja Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/23).

### 13.2. Upoštevanje temeljnih pravil Uredbe o prostorskem redu Slovenije (PRS)

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

#### 13.2.1. Načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Stavba je načrtovana sodobno, s poudarkom na kakovostno organiziranih in svetlih stanovanjskih površinah. Za stavbo so načrtovane nove odprte bivalne površine za stanovalce. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je zaradi svoje lege dobro povezano s središčem mesta predvsem peš in s kolesom, pa tudi z javnimi prevoznimi sredstvi. Z javnim prevozom je območje dobro povezano s širšim mestnim prostorom. Dostop do bolj oddaljenih lokacij je mogoč bodisi z javnim prevozom pa tudi z osebnimi vozili. Najbližji priključek na obvoznico, priključek Barje, je od območja oddaljen nekaj več kot 2 km.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev.

Osnovna oskrba za stanovalce je zagotovljena v bližini območja. Znotraj načrtovane stavbe A pa je treba najmanj 30 % BTP nameniti nestanovanjskim programom, ki bodo dodatno dopolnili ponudbo širšega območja.

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

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so v širšem območju že zagotovljene, zato v območju OPPN niso načrtovane. Nekatere spremljajoče dejavnosti (trgovina, gostinstvo, banke, pošte, zavarovalnice, druge poslovne stavbe, ambulate, telovadnice) pa je dopustno umeščati tudi v načrtovano stavbo A.

V načrtovani stavbi A je nad terenom predvidenih do 2.800 BTP m<sup>2</sup> stanovanjskih površin in najmanj 1.200 m<sup>2</sup> nestanovanjskih površin. Skladno s PRS je za objekte zagotovljeno daljinsko ogrevanje z zemeljskim plinom.

#### 13.2.2. Načrtovanje grajene strukture (87.–94. člen)

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Z OPPN so določeni pogoji glede varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in

trajnostne rabe naravnih virov, vse skladno s področnimi predpisi, določbami OPN MOL ID in usmeritvami nosilcev urejanja prostora.

Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Arhitekturno urbanistična zasnova območja je bila pridobljena z variantnimi rešitvami, ki so bile načrtovane na podlagi strokovnih podlag, v katerih so izdelane tudi podrobnejše analize širšega prostora. Tipologija načrtovane stavbe A tako izhaja iz morfološkega vzorca širšega območja, za katerega so značilni volumni čistih oblik in prehajanje odprtega prostora v smeri vzhod–zahod. Z OPPN so določeni tudi podrobnejši pogoji za oblikovanje in členitev volumna, oblikovanje fasad, strehe itd. Dopustna so tudi nekatera odstopanja, s katerimi pa se bistveno ne spreminja značaj območja.

Pri zasnovi so upoštevane regulacijske linije obstoječih javnih cest. Določeni so tudi največji dopustni tlorisni gabariti stavbe ter gradbena meja (GM) in gradbena meja pod zemljo (GMz), ki določata največji dopustni gabarit stavbe nad in pod terenom ob upoštevanju predpisanih odmikov od sosednjih zemljišč.

Višina objektov je določena z višino venca in etažnostjo, določena je tudi višinska kota pritličij. Pri tem je upoštevana največja dopustna višina, določena z OPN MOL ID, hkrati pa tudi zahteve glede odmikov, povezane z višino stavb, in zahteve glede osončenja sosednjih stavb. Načrtovana je podkletitev z eno kletno etažo.

Izkoriščenost območja je določena z največjo dopustno BTP v m<sup>2</sup> in z dopustno velikostjo stavb. Na območju OPPN sta dosežena naslednja faktorja zazidanosti (FZ) in izrabe zemljišča (FI):

Oznaka parcele	Površina parcele	BTP stavbe za izračun FI	Zazidana površina	FI	FZ
GP2	2.007	4.000	1.158	1,99	0,58

Oba faktorja sta nižja od priporočenih najvišjih vrednosti, določenih s PRS, ki veljajo za območja urbanih središč (FI = 3,5 in FZ = 0,9). Doseženi FI (FI = 1,99) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FI = 2,0). Faktor zazidanosti FZ z OPN MOL ID za območje ni določen.

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

Gradbena parcela načrtovane stavbe je določena grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID. Velikost in oblika gradbene parcele je določena tako, da omogoča uporabo stavbe in njeno vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce.

Lega stavbe je določena ob upoštevanju terenskih razmer, predpisanih odmikov od objektov prometnega omrežja, odmikov od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. Načrtovana stavba A je umeščena na relativno raven teren, ureditev ob njej je prilagojena kotam okoliških zemljišč. Upoštevane so hidrogeološke lastnosti tal, kjer so posegi pod terenom dopustni le pogojno na podlagi geološke študije. Velikost in lega stavbe sta določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb in zemljišč skladno z določbami OPN MOL ID. Ob Zvonarski ulici in severovzhodni meji parcele GP2 je načrtovan odmik, ki je dopusten pogojno na podlagi pozitivnega mnenja upravljavca. Pri pripravi OPPN je upravljavec, MOL OGDP, podal pozitivno mnenje k rešitvam. Z odmiki in orientacijo stavb so zagotovljeni tudi ustrezni pogledi iz stanovanj ter osončenje načrtovane stavbe A in okoliških stavb skladno z normativi OPN MOL ID.

### 13.2.3. Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

Območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest ni treba zagotavljati zaradi dobre dostopnosti peš, s kolesom in javnim prevozom. Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest za potrebe stanovanj, hitre dostave, taksija, pobiranja sovoznikov po sistemu sopotništva ipd., hkrati pa tudi največje dopustno, skladno z načeli trajnostne mobilnosti. Vsa parkirišča za osebna vozila so predvidena v kleti načrtovane stavbe A, razen enega do dveh parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje, ki ju je dopustno urediti ali v pritličju stavbe A ali na terenu. Z ureditvijo parkirnih mest se ne posega v obstoječe zelene površine.

Z OPPN je načrtovano tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa skladno z normativi OPN MOL ID.

### 13.2.4. Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

Spremljajoče gradivo OPPN je elaborat ekonomike, v katerem je preverjena obstoječa komunalna opremljenost območja in obravnavana potrebna nova gospodarska javna infrastruktura. Območje je komunalno dobro opremljeno. Dostop je mogoč po obstoječih javnih cestah, obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in elektronsko komunikacijsko območje pa omogočajo neposredno priključitev načrtovanih stavb. Na severozahodni strani območja OPPN je načrtovana gradnja podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov. Za izboljšanje prometne dostopnosti, pretočnosti in

varnosti (predvsem za pešce in kolesarje) pa je kot del komunalnega opremljanja zemljišč izven območja OPPN načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

### 13.3. UPOŠTEVANJE SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

#### 13.3.1. Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovana gradnja predstavlja prenovo območja, na katerem se danes nahaja kompleks poslovno proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat d. o. o., ki bo odstranjen in nadomeščen z novimi, z večjo BTP in primernejšimi programi.

Širše območje je pretežno stanovanjsko. V bližini so parki – ob Ljubljani, na Grajskem griču ter park jugovzhodno ob večstanovanjski pozidavi. V bližnji okolici so površine pozidane z večstanovanjskimi objekti. Južno, ob nabrežju Ljubljane, se pojavi točkovna pozidava v obliki vil, proti zahodu pa pozidava prehaja v strnjeno obliko srednjeveškega mestnega jedra.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za poslovne in druge centralne dejavnosti. Območje ima dobre prometne povezave. Neposredna povezava z mestom in tudi z obvoznico je po Karlovski oz. Dolenjski cesti. Najbližji postajališči mestnega potniškega prometa (Privoz) sta na Karlovski cesti, oddaljeni sta cca 150 m in 200 m od lokacije. Mimo postajališča potekajo linije 3, 3B, 11, 1B, 19B, 19I in 27. Območje je dobro dostopno s kolesi. Samo središče mesta (npr. Prešernov trg) je dostopno peš v času 10 minut umirjene hoje ali s kolesom.

Z novogradnjo na območju bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanjimi površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom. Hkrati se bo tudi bistveno izboljšala urbana podoba Karlovške ceste.

V stavbi bodo zasnovana stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj, ki bodo umeščena predvsem v višjih etažah. Nova stanovanja s pripadajočimi zunanjimi površinami bodo ponujala novo kvaliteto v prostoru tako za nove prebivalce obravnavanega območja kot tudi za okoliške prebivalce. Tako se bodo na območju prepletale raznolike, med seboj združljive dejavnosti.

#### 13.3.2. Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Obravnavano območje je prometno dostopno po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj območja OPPN so predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter dostope do mestnega središča, postajališč javnega potniškega prometa ter do objektov družbene infrastrukture in oskrbe v bližnji okolici.

Območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer ni treba zagotavljati parkirnih mest za osebna vozila. Zaradi lege v širšem mestnem središču je območje dobro dostopno peš, z javnim prevozom in s kolesom, zato je v območju OPPN, kjer je načrtovanih do 25 stanovanj, dopustno število parkirnih mest omejeno na skupno največ 45 parkirnih mest, od tega največ 25 za potrebe načrtovane stavbe A, preostala parkirana mesta pa je mogoče ponuditi stanovalcem sosednjih večstanovanjskih stavb v območju EUP SL-17. S prometno preureditvijo ulice Vožarski pot, s smiselnimi povezavami in prehodnostjo območja ter z dostopi brez ovir, z zadostnim številom parkirnih mest za kolesa v kolesarnicah, ki omogočajo varno priklepanje, so v območju OPPN zagotovljeni dobri pogoji za pešačenje in kolesarjenje.

Na gradbeni parceli nove stavbe bodo parkirna mesta za motorni promet urejena v kletni etaži. Na nivoju terena je dopustno urediti le eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje za hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

#### 13.3.3. Splošne smernice s področja energetike

Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo podzemni vodi distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV. Preko prostorske enote PE1 poteka javno distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

Pri pripravi OPPN je upoštevan lokalni energetska koncept MOL, ki določa obveznost priključevanja na sistem javnega plinovoda, razen določenih izjem v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

#### 13.3.4. Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska območja niti ne meji na zemljišča s kmetijsko rabo.

#### 13.3.5. Splošne smernice za področje gozdarstva

Obravnavana zemljišča se ne nahajajo na območju, ki je zavarovano s predpisi o gozdovih.

### 13.3.6. Splošne naravovarstvene smernice

Na območju OPPN se ne nahaja nobeno varovano območje narave.

### 13.3.7. Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Manjši del odprtih bivalnih površin za stanovalce načrtovane stavbe A na južni strani območja se skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Za obravnavano območje velja režim III – širše vodovarstveno območje.

Območje se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču, niti ni poplavno ogroženo.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje poteka po Zvonarski ulici jugovzhodno od območja, po ulici Vožarski pot jugozahodno od območja in po hodniku za pešce Karlovške ceste severovzhodno od območja.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE) in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je načrtovano na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin. Predvideno je zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo (zatravitev, travne plosčice, zelena streha, zadrževalnika ...).

Pri načrtovanju bo treba upoštevati nivo podtalnice in preprečiti vpliv na gladino in kakovost podzemnih voda. Pri tem je treba upoštevati strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, območje OPPN opredeljuje kot območje E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega Hidrogeološkega poročila z oceno vpliva posega na podzemno vodo, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5552-283/2023-01, februar 2024, in Geološko geomehanskega poročila, Geologija d. o. o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

### 13.3.8. Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Na celotnem območju OPPN veljajo režimi:

- spomenik Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana, EID 329
- vplivno območje Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov, EID 30842
- naselbinska dediščina Ljubljana – Mestno jedro, EID 328

V prostorski enoti PE2 ter na vzhodnem delu prostorskih enot PE1 in PE3 velja režim:

- spomenik: Ljubljana – Karlovško predmestje, EID 8792

Na zahodnem delu prostorskih enot PE1 in PE3 velja režim:

- spomenik Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro, EID 7589

Posegi so načrtovani v skladu z usmeritvami Ministrstva za kulturo št. 35012-162/2022-3340/4 z dne 8. 8. 2022. Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Pred pričetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur, naj se predvidi prezentacija in situ. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena ZVKD-1 izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin je treba raziskave ustaviti in z njimi nadaljevati na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

### 13.3.9. Splošne smernice s področja obrambe

Obravnavano območje se ne nahaja znotraj območja za potrebe obrambe. Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določb, ki jih bi bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.



#### **13.4. Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom**

Z OPPN so določeni ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti in zaklanjane glede na lego v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo. Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotovljeni so:

- ustrezni odmiki od meje parcele in med objekti,
- ustrezna količina in vir vode za gašenje,
- dovozi, dostopi ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- poti za evakuacijo iz načrtovanih stavb v primeru požara.

Določeni so tudi drugi pogoji, da načrtovana gradnja ne bo vplivala na požarno varnost obstoječih objektov.