

III.9. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNE TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe tega zakon, ki določajo postopek priprave občinskega prostorskega načrta; v 124. členu med drugim določa, da občina sprejme občinski prostorski načrt z odlokom, in
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del kot pravni temelji upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot, ki je bil 10. 5. 2023 objavljen na spletnih straneh Mestne občine Ljubljana (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/pia/> in <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/sklepi-o-zacetku-priprave-obcinskih-prostorskih-aktov/>), z uveljavitvijo katerega se je priprava OPPN začela.

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), v območju Četrtna skupnosti Center. Območje OPPN leži ob Karlovški cesti zahodno od Zvonarske ulice. 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.

Območje OPPN meri 2.717 m².

OPN MOL ID določa pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot za območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17. Podrobnejša namenska raba EUP SL-17 je CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti; to so območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje. Usmeritve, ki jih določa OPN MOL ID za pripravo predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta, določajo, da je treba morebitno novo arhitekturo 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 občinskega podrobnega prostorskega načrta so poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih objektov in dejavnosti za namensko rabo, določeno v občinskem podrobnem prostorskem načrtu, če ne motijo obstoječih dejavnosti (znotraj zakonske regulative). Dovoz je treba urediti s ceste Vožarski pot. Skladno z OPN MOL ID se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno z OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskega načrtom, če se za celotno območje prostorskega akta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju. Območje OPPN zajema severovzhodni del EUP SL-17, kjer je bila izražena investicijska namera za gradnjo stanovanjsko-poslovne stavbe, ter zemljišče, namenjeno podzemni zbiralnici za komunalne odpadke. Pri pripravi OPPN je bil preverjen tudi 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 so bili določeni vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju. Za zagotavljanje celovite prostorske urbanistične ureditve idr. pa poleg severovzhodnega dela EUP SL-17 območje OPPN obsega tudi del EUP SL-245, ki je namenjena ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti.

Investitor priprave OPPN je podjetje ZVONARSKA, investicijska družba, d. o. o., Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana, ki želi v obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko-poslovno stavbo s pripadajočimi ureditvami in je tudi lastnik pretežnega dela zemljišč v območju OPPN. Območje OPPN bo z načrtovano pozidavo in ureditvami prostorsko sanirano.

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p., Ljubljana.

3. POGLAVITNE REŠITVE

Zasnova prostorske ureditve

Za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve, ki so jih izdelali Od-do arhitektura, Samoatelje d. o. o. ter Vidic Grohar Arhitekti in Studio Arena d. o. o. 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.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti,
- PE2 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo),
- PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.

V osrednjem delu območja OPPN je v prostorski enoti PE2 načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe A in pripadajoče ureditve. Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico. Nad terenom stavbo A sestavljata stolpiča A1 in A2, ki sta pod terenom povezana s skupno kletjo. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij z vhodom v stanovanjska dela stavbe, ki mora biti odprt in prehoden. 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. Strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho. V delu pritličja stolpiča A1, ki meji na Karlovško cesto, je treba umestiti javno dostopen nestanovanjski program, ki mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin.

Ob Karlovški cesti je v prostorski enoti PE1 površina, namenjena ureditvam ob cesti. Ob ulici Vožarski pot je v prostorski enoti PE3 načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, namenjena območju OPPN in obstoječim stavbam.

Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A nad terenom so določeni 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. Tlorisne dimenzije stolpičev odstopajo le navzdol, znotraj GM pa lahko tlorisne gabarite stolpičev A1 in A2 presegajo napušči ter nadstreški in nadstrešnice. Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 so:

1. stolpič A1:
 - dolžina 21,3 m;
 - širina 22 m;
2. stolpič A2:
 - dolžina 32,6 m;
 - širina 22 m.

Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A pod terenom so določeni 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. Nadstrešnice za kolesa, katerih dimenzija je določena tako, da se uvrščajo med nezahtevne objekte, morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjene najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Etažnost in višina

Z OPPN je določena etažnost stavbe A do P+3. Načrtovana je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo. Višina načrtovane stavbe A je:

- stolpič A1: $h = 13,4$ m,
- stolpič A2: $h = 13,1$ m.

Višina nadstreškov oziroma načstrešnic za kolesa je $h =$ do 3,5 m.

Zmogljivost območja

Površina območja OPPN je 2.717 m².

Površina prostorske enote PE1 je 650 m².

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

1. površina: 2.007 m²;
2. bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) načrtovane stavbe A nad terenom: 4.000 m², od tega:
 - stolpič A1: 1.600 m²,
 - stolpič A2: 2.400 m²;
3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom: 1.300 m²;
4. število stanovanj v načrtovani stavbi A: do 25,
5. faktor izrabe: do 2,0.

Površina prostorske enote PE3 je 60 m².

Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 70 % BTP nad terenom.

Zasnova zunanje ureditve

V osrednjem delu območja OPPN je v prostorski enoti PE2 celotna zunanja ureditev zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovalcem in nestanovanjskim programom. V sklopu zunanje ureditve je vzdolž načrtovane stavbe A na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop ter odprte bivalne površine stanovanj, ki so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A in v območju atrija. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, ipd.). Na gradbeni parceli načrtovane stavbe A je treba zagotoviti najmanj 400 m² odprtih bivalnih površin, od tega vsaj 200 m² na raščnem terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m². Otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN in na njih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. Na raščnem terenu je treba zasaditi najmanj 6 dreves. Zelene površine na raščnem terenu in otroška igrišča so načrtovana na severozahodni in jugozahodni strani stavbe A. Na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbo so dopustni nadstreški in nadstrešnice za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno, v atriju med stolpičema A1 in A2 pa morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe. 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. V tem pasu so dopustni le nujna tlakovanja in zatravitev.

Ob Karlovški cesti je v prostorski enoti PE1 treba ohraniti drevored ali ga nadomestiti z novimi drevesi. V prostorski enoti PE1 je treba ohranjati obstoječe višinske kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2. Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do 0,7 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. V prostorski enoti PE1 je načrtovana rekonstrukcija intervencijske poti, ki poteka v naklonu od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici. Nanjo sta navezana načrtovana pešpot do ulice Vožarski pot in načrtovano stopnišče do tlakovane površine ob načrtovani stavbi A. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane kot zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi. V prostorski enoti PE3 je treba ob podzemni zbiralnici za komunalne odpadke zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do posod z odpadki.

Prometna ureditev

Območje OPPN je prometno navezano na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Na jugovzhodni strani je območje OPPN 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. Za intervencijska vozila se ohranja tudi pot s Karlovške ceste do Zvonarske ulice. Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot in Zvonarski ulici ter prek intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave 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 skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpotah v območju OPPN. V prostorski enoti PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem. 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.

V prostorski enoti PE2 je treba 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 kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev

Načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov. Poleg tega so načrtovani objekti lahko priključeni še na elektronska komunikacijska omrežja.

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. 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, je treba ukiniti. Nov 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.

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. V območju OPPN je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN. 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 naliivu zadrži. 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.

Preko prostorske enote PE1 in po Zvonarski ulici potekajo obstoječi distribucijski plinovodi, ki se ohranijo. Načrtovana stavba A je 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 in N14260 DN 150. Obstoječi objekt, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za stavbo A. Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba v času gradnje zaščititi.

Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi elektroenergetskega omrežja 10/20 kV. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule. V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov oziroma jo dograditi, če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A.

Stavbo A je dopustno priključiti na obstoječi elektronski komunikacijski omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave. Površine v prostorski enoti PE1 morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN.

Javne površine

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 m².

Etapnost

Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi. 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.

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- 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.

Celotno ohranjanje kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine. Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pred začetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

Varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

Za postopek priprave OPPN je RS Ministrstvo za okolje in prostor dne 7. 12. 2022 izdalo odločbo, da ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje. Prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

Skraini 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. Objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode oziroma je dopustno 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. Izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna. Območje OPPN se nahaja na območju krovniških plasti vodonosnika z oznako 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 negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati, da je z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode dovoljeno le začasno znižati piezometrično gladino 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. 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. Vmesni prostor med stavbo in izkopom oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovniških plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejšo odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo. 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.

Prostorska enota PE1 je skladno z OPN MOL ID opredeljena kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega presežanja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. 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. Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje presežanja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

Načrtovani stavbi A v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v z OPPN določenih prostorih zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda dne 21. decembra najmanj 1 uro ter dne 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v z OPPN določenih prostorih manjši od pogojev, navedenih v prejšnji povedi, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

Na območju OPPN je v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke. 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.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki urejajo mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitve prve plošče nad kletjo.

Dostop za intervencijska vozila je po Zvonarski ulici, ulici Žabjak in 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. Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če zmogljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor načrtovane stavbe A urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so dopustna odstopanja od tlorisnih dimenzij stolpičev A1 in A2, in sicer lahko odstopajo navzdol. Višina stavbe A lahko odstopa navzdol

za največ 3 m, dopustno pa je tudi odstopanje navzgor do višine 14 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z OPPN. BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol, BTP pod terenom pa lahko odstopa navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 5 % navzgor, ali navzdol, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 15 % navzdol. Pri višinski regulaciji terena in višinskih kotah pritličja stavbe A je dopustno odstopanje navzdol in tudi navzgor, in sicer do +0,50 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno naravno osončenje obstoječim stavbam v skladu z OPPN. Največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi A lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v OPPN. Mikrolokacije vhodov in dostopov do načrtovane stavbe A se lahko spremenijo. Prav tako je lahko spremenjena mikrolokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili. Do izvedbe načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je dopustno odpadke, ki nastajajo ob uporabi načrtovane stavbe A, odlagati v najbližjo obstoječo zbiralnico na Prijateljevi ulici. Pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov, če so upoštevane določene določbe OPPN. Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah, pri gradbeni parceli načrtovane stavbe A je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu »Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del«, št. EE-21-007, Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p., marec 2025.