

Na podlagi prvega odstavka 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen (vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

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

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

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja treh večstanovanjskih stavb ter pripadajoče ureditve.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

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

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
- 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN M 1:2 500
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
- 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2 000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije

3.1	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1 000
3.2	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.3	Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Načrt odstranitve obstoječih objektov	M 1:500
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.7	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

#### **4. člen** **(spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo prostorskega akta je:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. izhodišča za pripravo OPPN,
3. prikaz stanja prostora,
4. strokovne podlage,
5. konkretne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. elaborat ekonomike in
8. povzetek za javnost.

#### **5. člen** **(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana - Izpostavi Bežigrad in Četrtni skupnosti Bežigrad.

#### **6. člen** **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-008 v oktobru 2022.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **7. člen** **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590, BE-593 ter del EUP BE-589.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/5, 87/7, 87/12, 87/14 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/38, 89/2, 90/2, 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 101/35, 102/1 in 103/1, dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 102/2 in 110/12 vse k.o. 2636 Bežigrad ter zemljišče s parcelno številko

289 v k.o. 1736 Brinje I.

(3) Površina območja OPPN znaša 19 262 m<sup>2</sup>.

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

- PE1 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- PE2 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb in obstoječi stavbi tiskarne,
- PE3 – površine, namenjene gradnji prometnih površin.

(5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

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

#### 8. člen

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

(1) Območje OPPN je prometno navezano na Tolstojevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki se navezujeta na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo ulico na zahodni strani. Na severni strani območja OPPN je preko obstoječe uvozno-izvozne klančine urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosednji EUP BE-566.

(2) Peš dostopi do območja OPPN so po hodnikih za pešce ob Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Kolesarji se vodijo po voziščih Tolstojeve in Mašera-Spasićeve ulice.

(3) Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov sta ob Dunajski cesti v oddaljenosti približno 100 m od območja OPPN. Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov ob Slovenčevi cesti sta od območja OPPN oddaljeni približno 290 m.

(4) Proizvodni del obstoječega objekta stare tiskarne arhitekta Savina Severja, ki je varovan kot kulturna stavbna dediščina, bo ohranjen. V njem so načrtovane nestanovanjske dejavnosti, ki bodo programsko dopolnile ponudbo širšega območja.

(5) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Upoštevati je treba tudi predpise, ki veljajo za gradnjo v vodovarstvenem območju. Območje OPPN se skladno z Odlokom 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, nahaja na območju »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Na območju OPPN velja III: stopnja varstva pred hrupom. Celotno območje spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Skladno s pridobljenimi konkretnimi smernicami Ministrstva za obrambo na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

(7) Na južni strani območje OPPN meji na površine z večstanovanjskimi stavbami, od katerih je treba zagotoviti odmike, določene z OPN MOL ID. Na severni strani območje meji na splošno eno in dvostanovanjske površine. Vpliv na osončenje sosednjih stavb bo v okviru normativov OPN MOL ID.

(7) V Tolstojevi in Mašera-Spasićevi ulici potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronsko komunikacijska omrežja, ki bodo omogočila priključitev načrtovanih stavb. Na

območju OPPN je obstoječa transformatorska postaja. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja.

(8) Za območje OPPN je obvezno treba preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi. Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno pokrivajo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a, v oddaljenosti cca. 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29, v oddaljenosti cca. 300 m severno od območja OPPN, ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb bodo zagotovljena v osnovni šoli Franceta Bevka na naslovu Ulica pohorskega bataljona 1, v oddaljenosti cca. 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

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

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

##### **9. člen**

##### **(dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V prostorski enoti PE1 in PE3 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- pločniki in kolesarske steze.

(2) V prostorski enoti PE2 so v stavbah S1, S2 in S3 dopustne:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

(3) V prostorski enoti PE2 so v pritličjih stavb S1 in S2 ter v stavbah S3, S4 in O1 dopustni:

- 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. Avtopralnice so dopustne le v etažah pod terenom,
- 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 ambulante,
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitness, joga in aerobiko ter podobno, brez prostorov za gledalce,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice v pritličjih stavb.

(4) V prostorski enoti PE2 so v etažah pod terenom dopustni še:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- za distribucijo zemeljskega plina,
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi,
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,

2. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe: samo v prostorskih enotah PE1 in PE2,

3. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,

4. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,

6. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi,

7. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,

8. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,

9. spominska, umetniška in podobna obeležja.

## **10. člen**

### **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju OPPN je v vzhodnem delu prostorske enote PE2 ohranjen proizvodni del nekdanje tiskarne z oznako O1 (v nadaljnjem besedilu: stavba O1). Severno od stavbe O1 je na mestu nekdanjega poslovnega dela tiskarne načrtovana nova stavba z oznako S3. Med stavbama O1 in S3 je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključi s stavbo paviljonskega tipa z oznako S4 (v nadaljnjem besedilu: stavba S4). Na zahodnem delu prostorske enote PE2 sta umeščeni dve novi stavbi z oznakama S1 in S2 (v nadaljnjem besedilu: stavba S1 in stavba S2). Stavbe S1, S2 in S3 so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo.

(2) Stavba S3 je zasnovana kot lamela, umeščena v prostor vzporedno s severno stranico stavbe O1. Stavbi S1 in S2 sta zasnovani kot stopničasto oblikovana volumna, ki sledita diagonalni notranji ozelenjeni ulici, ki v smeri severovzhod-jugozahod prečka zahodni del prostorske enote PE2. Geometrija severne in zahodne fasade stavbe S1 ter vzhodne in južne fasade stavbe S2 je vzporedna oziroma pravokotna s stavbama S3 in O1. Etaže stavb S1 in S2 se v obliki členjenih teras spuščajo v notranjost območja, v smeri proti notranji ulici. Na obodu se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odmikajo od obstoječe sosednje pozidave.

(3) Območje se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer sta uvoza v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani je uvoz in dostop do obstoječe uvozno-izvozne klančine, ki napaja kletne etaže pod stavbami v sosednji EUP BE-566 vzhodno od območja OPPN.

(4) Odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med stavbama S3 in O1, ob notranji ulici med stavbama S1 in S2, na severni strani stavb S1 in S3, na zahodni strani stavbe S1 ter na južni strani stavbe S2 tudi na obodu območja OPPN. Prostor za igro otrok ter druženje in počitek stanovalcev je

dopustno urediti tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1. Zelene površine na raščnem terenu so zagotovljene tudi na zahodni strani stavbe O1. Del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjske programe je zagotovljen tudi na strehi stavbe S3.

(5) 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 1. kleti«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti« ter 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

## **11. člen**

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

(1) Na območju OPPN so nad terenom dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu z določili 9., 10., 12. in 13. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druga določila tega odloka.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

## **12. člen**

### **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje stavb S1, S2, S3 in S4:

1. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. oblikovanje, materiali in barve naj ne preglasijo stavbe O1. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
3. stavbe oziroma njihovi posamezni deli morajo biti čimbolj monolitni, nestrukturirani in brez izrazitih tekstur kot nevtralnno ozadje tiskarniškega objektu;
4. 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;
5. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad najvišjo etažo je pri vseh stavbah, 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;
6. v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade, pri stavbi S2 ne smejo segati v preglednostno polje ceste;
7. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve, kot na primer: senčenje, zelene fasade ipd.

(2) Pri stavbah S1 in S2 je treba upoštevati naslednje dodatne pogoje za oblikovanje:

1. stavbi morata biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajeni;
2. ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane;
3. stavbi morata biti stopničasto členjeni, z višino se volumen posamezne stavbe postopoma odmika od njenega zunanjšega oboda v nižjih etažah.

(3) Zagotavljati je treba naslednje odmike med fasadami delov stavb S1 in S2:

1. na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,
2. na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,
3. pri stavbah S1 in S2 se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe,
4. odmik med deli stavb je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer se upoštevajo najbolj izpostavljeni deli objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno),
5. določbe 1., 2. in 3. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

(4) Stavba S2 mora biti od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Odmik posameznih delov stavbe S2 od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 mora biti najmanj enak višini posameznih delov stavbe S2, pri čemer se višina meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca posameznega dela stavbe S2.

(5) Določbe iz 3. in 4. odstavka tega člena ne veljajo za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

(6) Pri stavbi S3 je treba upoštevati naslednje dodatne pogoje za oblikovanje:

1. stavba mora biti preproste geometrijske oblike, brez izrazitih detajlov,
2. oblikovanje fasade ter uporaba barv in materialov morajo biti usklajeni s stavbama S2 in S3, hkrati pa tudi skladni s stavbo O1,
3. ohraniti je treba berljivost prvotne arhitekturne zasnove tega dela in celotnega kompleksa tiskarne.

(7) Pri stavbi S4 je treba upoštevati naslednji dodatni pogoji za oblikovanje:

1. velikost, oblika in zasnova stavbe morata povzemati arhitekturne značilnosti nekdanjega vhoda v tiskarno.
2. stavba mora biti oblikovana kot vezni člen med stavbama S3 in O1, od obeh stavb jasno ločena s členitvijo fasade ali odmikom, vendar z njima oblikovno povezana v skladno celoto.

### **13. člen**

#### **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) V načrtu zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom je treba v čim večji možni meri uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. pešpoti za dostop do načrtovanih stavb morajo biti široke najmanj 2,00 m;
6. v prostorski enoti PE2 je treba zagotoviti najmanj 4 200 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega jih je 200 m<sup>2</sup> dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3. Najmanj 4 000 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na terenu, od tega vsaj 1 200 m<sup>2</sup> na raščnem terenu. 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, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
7. ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe ni dopustna;
8. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na stanovanje namenjenih za otroška igrišča in najmanj 5,00 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev;

9. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
10. poleg zahtevanih odprtih bivalnih površin je treba v prostorski enoti PE2 zagotoviti najmanj 630 m<sup>2</sup> dodatnih zelenih površin, od tega jih je 290 m<sup>2</sup> dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3, najmanj 340 m<sup>2</sup> pa mora biti zagotovljenih na raščenem terenu;
11. za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja;
12. odprte bivalne površine in dodatne zelene površine na strehi stavbe S3 morajo biti urejene kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom vseh stavb v območju OPPN;
13. v prostorski enoti PE2 je treba na raščenem terenu zasaditi najmanj 40 dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
14. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3,00 m<sup>2</sup>,
15. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves,
16. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe,
17. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi.
18. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE2 dopustni ozelenjeni oporni zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot 1,00 m so dopustni le ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 ter ob uvozno izvoznih klančinah. Oporni zid na južni strani poglobljenega atrija mora biti ozelenjen;
19. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
20. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 ton;
21. v prostorski enoti PE2 je pri uvozu v garažo dopustno urediti parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje na terenu. Obstoječa parkirna mesta na vzhodni strani tiskarne je dopustno ohraniti.

(4) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

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

(1) Tlorisne dimenzije stavbe obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod-zahod, širina pa v smeri sever-jug.

(2) Tlorisni gabariti nad terenom so:

1. stavba S1
  - dolžina 60 m
  - širina 67,5 m
2. stavba S2
  - dolžina 60 m
  - širina 60 m
3. stavba S3



- dolžina 56 m
- širina 15 m
- 4. stavba S4
  - dolžina 7,3 m
  - širina 7 m

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM). GM je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba 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.

(5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu, št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(6) Lega stavb ter potek GM in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v prilogi »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.

### **15. člen** **(višina stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Nad njo je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnimi napravami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

(2) Višine stavbe so:

- stavba S1: h = 35 m,
- stavba S2: h = 35 m,
- stavbi S3 in S4:

višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

(3) Etažnosti stavb so:

- stavbi S1 in S2: P+9,
- stavba S3: P+2,
- stavba S4: P.

(4) Višine stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 je treba ohranjati obstoječe kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2.

(2) Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

- pri vhodih v stavbi S1 in S2 302,50 m n. v.
- pri vhodu v stavbo S3 302,20 m n. v.
- pri vhodu v stavbo S4 302,50 m n. v.

– poglobljeni atrij na južni strani stavbe O1 300,30 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij stavb so:

– stavbi S1 in S2 302,50 m n. v.  
 – stavba S3 302,00 m n. v.  
 – stavba S4 302,50 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnemu načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

– površina PE1: 413 m<sup>2</sup>

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

a) površina PE2: 17 519 m<sup>2</sup>,  
 b) BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28 860 m<sup>2</sup>, od tega:  
 – stavba S1: 13 800 m<sup>2</sup>,  
 – stavba S2: 12 300 m<sup>2</sup>,  
 – stavba S3: 2 700 m<sup>2</sup>,  
 – stavba S4: 60 m<sup>2</sup>,  
 c) BTP načrtovanih stavb pod terenom: 14 600 m<sup>2</sup>,  
 d) stavba O1:  
 – BTP obstoječe – nad terenom: 6 400 m<sup>2</sup>,  
 – BTP obstoječe – pod terenom: 4 550 m<sup>2</sup>,  
 e) število stanovanj: 240,

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

– površina PE3: 1 330 m<sup>2</sup>.

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

### **18. člen** (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov, razen stavbe O1,
- redna vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov (omejitev povečanja prostornine ne velja za urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe),
- povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb in urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe.

(2) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustne tudi spremembe namembnosti objektov, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali za katere se parkirna mesta lahko zagotovijo na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. Sprememba namembnosti je dopustna v okviru dejavnosti, določenih v 9. členu tega odloka.

### **19. člen**

**(objekti, predvideni za odstranitev)**

(1) V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti:

- severni del tiskarne z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 87/5 in 89/2, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad, in
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnima številka 87/5, 87/12, 87/20, 87/22 in 87/38, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(2) Objekti, predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

**V. NAČRT PARCELACIJE****20. člen  
(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. Prostorska enota PE1:

- C1: parcela javne ceste, ki obsega zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I. Površina C1 meri 413 m<sup>2</sup>.

2. Prostorska enota PE2:

- P1: parcela dovoza in klančine stavb v EUP BE-566, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 87/12 in 89/2, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P1 meri 538 m<sup>2</sup>,
- P2: gradbena parcela stavbe S3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/12 in 89/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P2 meri 2 357 m<sup>2</sup>.
- P3: gradbena parcela stavb S1 in S2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/7 in 87/14, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/12, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23 in 87/38, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P3 meri 8 121 m<sup>2</sup>,
- P4: gradbena parcela stavbe O1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/22, 87/38, 89/2, 100/34, 101/35 in 102/1, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P4 meri 6 064 m<sup>2</sup>.
- P5: parcela parkirišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 89/2 v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P5 meri 439 m<sup>2</sup>.

3. Prostorska enota PE3:

- C2: parcela, namenjena gradnji javne ceste in dovoza do stavbe, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 90/2, 103/1, 100/32, 100/36, 101/35 in 110/12 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 100/35, 101/34, 102/1 in 102/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina C2 meri 1 330 m<sup>2</sup>.

(2) 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«. Geografske koordinate točk so navedene v prilogi »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.

**21. člen  
(površine, namenjene javnemu dobru)**

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli z oznakami C1 in C2. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1 742 m<sup>2</sup>.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 90/2, 103/1, 100/32, 100/36, 101/35 in 110/12 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/21, 87/22,

87/23, 100/35, 101/34, 102/1 in 102/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene 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«.

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **22. člen (etapnost gradnje)**

(1) 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.

(2) Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v dveh zaključenih etapah. Dopustni sta:

- etapa 1, ki zajema gradnjo stavb S1 in S2 ter pripadajoče ureditve na parceli P3, in
- etapa 2, ki zajema gradnjo stavb S3 in S4 ter pripadajoče ureditve na parceli P2.

(3) Etapo 1 je treba izvajati pred ali sočasno z etapo 2.

(4) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na parcelah P1 in P2 dopustne naslednje ureditve:

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

(5) Za vsako posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.

(6) Etape so določene v grafičnem načrtu št. 4.9 »Etapnost gradnje«.

### **23. člen (pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah)**

(1) Za obe etapi gradnje je treba na gradbenih parcelah zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Znotraj etape, ki se bo gradila prva, je treba na območju OPPN zagotoviti zahtevan delež odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, otroška igrišča ter potrebno število parkirnih mest za potrebe stavbe O1 in stavb, ki bodo grajene v prvi etapi. Ob dokončanju etape, ki se bo gradila druga, morajo biti v območju OPPN zagotovljeni zahtevan delež odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, otroška igrišča ter potrebno število parkirnih mest za celotno območje OPPN.

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

### **24. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN je na parcelah z oznakama P2 in P4 registrirana enota kulturne dediščine Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga (EŠD: 15585).

(2) Osnovno kompozicijo stavbe v zatečenem sestavljajo 3 stavbne enote: proizvodni del na južni strani, administrativni del na severni strani ter vmesni povezovalni del. Stavbo O1, ki zajema nekdanji proizvodni del stavbe, je treba obvezno ohraniti.

(3) Posegi na parcelah P2 in P4 so dopustni v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo. Za vse posege na parcelah z oznakama P2 in P4 je treba pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(4) Investitor mora, zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora, z nameravanimi posegi pisno seznaniti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine najmanj 14 dni pred pričetkom del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezen splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda za varstvo kulturne dediščine.

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

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

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

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

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

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
- neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
- posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le pod pogojem, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
- pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi o varstvu voda, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in voznih površin pa v javno kanalizacijo preko ustreznega lovilca olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
- 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;
- uporaba gradbenega materiala iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo ni dovoljena;
- izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih voznih površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj

- mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred pričetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
- v transformatorskih postajah se naj uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja,
  - pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
  - pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(5) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

(6) Na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(7) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

(8) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba, s strani organa pristojnega za varstvo voda, pridobiti vodno soglasje.

#### **26. člen** **(varstvo tal)**

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

#### **27. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak z garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

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

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

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

(1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

(3) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitve zvočnih signalov, omejitve obratovanja

motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del),

### **29. člen** **(osončenje)**

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

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

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji DGD.

### **30. člen** **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza 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). Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, ki nastanejo na območju OPPN, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če jih kompostira,
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so načrtovana v pritličjih stavb. Prevzemno mesto za stavbi S1 in S3 je na vzhodni strani ceste v prostorski enoti PE1. Komunalno vozilo obrača na severni strani stavbe S1. Prevzemno mesto za stavbo S2 je na južni strani ob uvozu v kletno etažo. Zbirno in prevzemno mesto za stavbo O1 je na jugozahodni strani stavbe ob uvozno-izvozni klančini. Komunalna vozila dostopajo po Mašera-Spasičevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti in obračališča je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja pooblaščen organizacija pri izvajanju gospodarske javne službe. 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 cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(5) 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 z veljavnimi predpisi.

(6) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### **31. člen** **(svetlobno onesnaženje)**

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

(2) 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.

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

### **32. člen**

#### **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,285 (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 veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.

### **33. člen**

#### **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba v skladu z veljavnimi predpisi zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 10 minut.

(3) Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasičevi ulici, po notranji ulici med stavbama S1 in S2 in po pešpoti med stavbama S2 in O1. Intervencijska vozila obračajo na ploščadi med stavbami S1, S2, S3 in O1. V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. 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 kot tudi ne drevesnih krošenj.

(4) 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 ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(5) 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 v skladu s požarnimi predpisi.

(6) V projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbi do Mašera-Spasičeve ulice in Tolstojeve ulice.



(7) 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«.

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

### 34. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### 35. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

Območje OPPN je na južni strani prometno navezano na Mašera-Spasičevo ulico preko obstoječega priključka za stavbo O1 in preko načrtovanega priključka za dostop do kletnih etaž pod stavbami S1, S2 in S3. Na severni strani je preko dovozne ceste v prostorski enoti PE1 priključeno na Tolstojevo ulico.

### 36. člen (mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet je treba urediti v kletnih etažah stavb. Parkirna mesta na terenu je dopustno urediti pri uvozu v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter pri severnem uvozu v prostorsko enoto PE2. Dopustno je ohraniti tudi parkirna mesta na vzhodni strani stavbe O1.

(2) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti parkirna mesta (v preglednici: PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce  2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev: samo penzionari in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/ 10 sob
12112 Gostilne, restavracije in	1 PM/10 sedežev in 1	1 PM/10 sedežev in

točilnice	PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/40 m <sup>2</sup> BTP, od tega najmanj 75 % za obiskovalce	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
24110 Športna igrišča: samo	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

igrišča za športe na prostem		
------------------------------	--	--

(3) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, ni treba upoštevati BTP, namenjenih servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Na območju OPPN je treba zgraditi:

- najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar ne manj kot 1 PM/stanovanje, in
- najmanj 70 % s tem odlokom predpisanih PM za kolesarski promet. To določilo ne velja za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

(5) Parkirna mesta za obiskovalce morajo biti jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim.

(6) V prostorski enoti PE2 je treba poleg normativno določenega števila parkirnih mest zagotoviti še najmanj 2 parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki bosta omogočali hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništvo itd.

(7) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

(8) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti najmanj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

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

(10) Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(11) Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(12) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta do pričetka uporabe načrtovane stavbe izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

### **37. člen (peš promet)**

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, z južne strani po hodniku za pešce ob Mašera-Spasičevi ulici in z vzhodne strani preko prostorske enote BE-566. Dostopi do vhodov v stavbe so preko pešpoti v območju OPPN.

(2) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2,00 m, poti, ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3,00 m.

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

### **38. člen**

**(kolesarski promet)**

(1) Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s Tolstojeve ulice preko dovoza v prostorski enoti PE1 in preko prometnih površin na zahodni strani EUP BE-566. Dostop z južne strani je po vozišču Mašera-Spasićeve ulice. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji dostopajo do vhodov v stavbe po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Prostor za parkiranje koles stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov je načrtovan v pritličjih in kletnih etažah stavb S1, S2 in S3. Prostor za parkiranje koles obiskovalcev je dopustno urediti v sklopu stavb in na tlakovanih površinah ob stavbah. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

**39. člen****(dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna in komunalna vozila je na južni strani območja OPPN določen po Mašera-Spasićevi ulici. Komunalna vozila ustavljajo na vozišču. Na severni strani območja OPPN je dostop za komunalna vozila določen po Tolstojevi ulici. Komunalna vozila uvažajo vzvratno preko dovoza v prostorski enoti PE1 do prevzemnega mesta za odpadke. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu parkirišč na terenu ali v kletnih etažah.

**40. člen****(intervencijske poti)**

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasićevi ulici, po notranji ulici med stavbama S1 in S2 in po pešpoti med stavbama S2 in O1. Intervencijska vozila obračajo na ploščadi med stavbami S1, S2, S3 in O1.

**41. člen****(splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo 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,
- kadar 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 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 inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

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

#### **42. člen (vodovod)**

(1) Severno od območja OPPN poteka v severnem delu Tolstojeve ulice sekundarni javni vodovod NL DN 100. Južno od območja OPPN poteka v Mašera-Spasičevi ulici primarni javni vodovod PVC d 160, ki v vzhodnem delu ulice preide v NL DN 150.

(2) Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode V načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja. Za vsako stavbo je treba predvideti lasten priključek.

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici ter iz načrtovanega internega hidrantnega omrežja ob stavbah.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in predvsem podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z 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.

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

#### **43. člen (kanalizacija)**

(1) Na širšem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Preko zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasičeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa javni kanal DN 700, obnovljen po metodi brez iztoka.

(2) Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Odvajanje padavinskih vod s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje na območju prostorske enote PE2, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo preko lovilca olj. Za stavbe S1, S2 in S3 je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici

(4) Priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtoke iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletnih etaž je dopusten le preko črpališč.

(5) Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni mogoče prestaviti. Podzemni temelji in drugi deli stavbe pod terenom morajo biti od zunanjega roba kanala odmaknjeni najmanj 2,5 m, pri čemer je treba upoštevati tudi debelino cevi in obbetoniranja kanala.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

#### **44. člen** **(vročevod)**

(1) Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:

- priključni vročevod P222 DN 100 on
- priključni vročevod P2227 DN 80.

(2) Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:

- glavni vročevod T1814 DN 150,
- glavni vročevod T1827 DN 125,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
- priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

(3) Načrtovane stavbe v območju OPPN se priključujejo na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE2.

(4) Za posege v varovalne pasove obstoječega vročevodnega omrežja je treba pridobiti soglasje Energetike Ljubljana. Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba delno odstraniti priključna vročevoda P222 in P2227 ter ju zaključiti izven območja gradbenih del. Zagotoviti je treba ustrezne odmike, gradnjo pa je treba prilagoditi tako, da bo zagotovljeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje omrežja. Za prestavitve obstoječega omrežja je treba pridobiti pogoje in pozitivno mnenje upravljavca.

(4) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene skladno z dokumentoma:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za območje Mestne občine Ljubljana in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

#### **45. člen** **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Preko območja potekajo 10/20 kV podzemni vodi v Lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. V stavbi R2, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK, Dunajska 123 (v nadaljnjem besedilu: TP0440-MK).

(2) Na območju OPPN je treba zgraditi novo transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1 000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

(3) Stavbe v območju OPPN bodo na elektroenergetsko omrežje priključene v skladu s pogoji upravljavca.

#### **46. člen** **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Po Tolstojevi ulici, Mašera-Spasićevi ulici in preko območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

(2) Stavbe v območju OPPN bodo na elektroenergetsko omrežje priključene v skladu s pogoji upravljavca.

#### **47. člen** **(javna razsvetljava)**

(1) Po Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

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

(3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbi v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

#### **48. člen** **(učinkovita raba energije v stavbah)**

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati pravilnik, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

## **XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

#### **49. člen** **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti:

- zunanje dimenzije stavb S1 in S2 lahko odstopajo znotraj GM, če so zagotovljeni zadostni odmiki med fasadami stavb in deli stavb v skladu z 12. členom tega odloka,
- dolžina in širina stavbe S3 lahko odstopata do  $\pm 2,00$  m, če je zagotovljen najmanj 5,00 m odmik od meje sosednjega zemljišča v EUP BE-590 oziroma najmanj 3,00 m ob pridobljenem soglasju lastnika tega zemljišča,
- dolžina in širina stavbe S4 lahko odstopata do  $\pm 1,00$  m,
- odstopanja iz predhodnih alinej so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča v skladu z določili tega odloka.

2. Višinski gabariti in etažnost stavb:

- višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol,
- etažnost stavb se lahko znotraj dopuste višine spremeni,

3. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja do + 0,50 m navzgor in do – 1,00 m navzdol,
- kote terena lahko odstopajo, če je zunanja prilagojena višinskim kotam pritličij stavb v območju

- OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN,
4. Vhodi in dostopi:
- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo.
5. Parcelacija in zakoličba:
- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
  - koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov,
6. Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve:
- 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 stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana,
  - mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
  - število parkirnih mest lahko odstopa, če je na podlagi mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, sprejete na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrди oddelek MOL, pristojen za promet,
  - lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti,
  - 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 tega odloka.
7. Zmogljivost stavb:
- število stanovanj znotraj območja OPPN lahko odstopa navzdol. Odstopanja navzgor so dopustna do 10%, če so zagotovljene zadostne bivalne površine in parkirne površine v skladu z določili tega odloka,
  - BTP stavb S1, S2, S3 in S4 lahko odstopajo navzdol do 15 %,
  - BTP stavbe O1 lahko odstopa znotraj dopustnih gabaritov stavbe.
8. Osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 29. člena tega odloka.

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

### **50. člen**

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

- (1) 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.
- (2) Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.



(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek 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. 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 posebkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja posebkov se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
- 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.

#### **51. člen**

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

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

- odstranitev objektov in naprav, razen stavbe O1,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
- spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin.

### **XIII. KONČNA DOLOČBA**

#### **52. člen**

##### **(uveljavitev)**

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

Številka:

Identifikacijska številka 2786

Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*