Mestna občina
Ljubljana

Župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
t: 01 306 10 10
tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35021-29/2021-106
Datum: 31. 1. 2023

ZADEVA:	**Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVILA:	**Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora**
ZUNANJI STROKOVNJAK:	**Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p.**
NASLOV:	**Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod**
POROČEVALCA:	**mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo**
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	**Odbor za urejanje prostora**

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

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 in 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
4.9	Etapnost gradnje	M 1:500

4. člen
(spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:
1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del,
2. Izhodišča za pripravo OPPN,
3. Prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. 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 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 januarju 2023.

II. OBMOČJE OPPN

7. člen
(območje OPPN)

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

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/5, 87/7, 87/12, 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, 87/4, 87/8, 87/14, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

(3) Površina območja OPPN znaša 19 289 m^2.

(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 stare 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 SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi 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 po obstoječi uvozno-izvozni klančini urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosednji EUP BE-566. Za izboljšanje dostopnosti in prometne varnosti območja so načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice in Herbersteinove ulice. Območje OPPN se za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice in Mašera-Spasićeve ulice obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč glede na delež bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) v območju OPPN in v območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod v višini 37,85 % celotne investicije, rekonstrukcija Tolstojeve ulice in Herbersteinove ulice ter dograditev javne razsvetljave v območju OPPN pa so v celoti predmet komunalnega opremljanja zemljišč predmetnega OPPN.

(2) Peš dostopi do območja OPPN so po hodnikih za pešce ob Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Kolesarji se vodijo po voziščih Tolstojeve ulice 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, je 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. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. 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 terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.

(6) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom.

(7) Celotno območje OPPN 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.

(8) 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 splošne eno- in dvostanovanjske površine. Vpliv na osončenje sosednjih stavb se zagotovi v okviru normativov OPN MOL ID.

(9) V Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev načrtovanih stavb. Načrtovani sta ukinitev obstoječe in gradnja nove transformatorske postaje, ki omogoča priključitev obstoječih in načrtovanih objektov v območju OPPN. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja. V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč je na območju OPPN načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(10) Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 300 m severno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

(11) 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 prostorskih enotah 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 dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
1. v stavbah S1, S2 in S3:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe;

2. v pritličjih stavb S1 in S2 ter v stavbah S3, S4 in O1:
- 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 fitnes, jogo in aerobiko ipd., 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.

(3) Poleg objektov in dejavnosti iz prejšnjega odstavka so v prostorski enoti PE2 pri stavbah S1, S2 in S3 v etažah pod terenom, v stavbi O1 pa v delno vkopani etaži, dopustni še:
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(4) 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, zakloniši in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 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 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 novi 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 OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer sta uvoz v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani sta 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. 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 raščenem 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 je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določbami tega člena ter 9., 10., 12. in 13. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druge določbe 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 določbami tega odloka, ki urejajo pogoje 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 ne smejo preglasiti 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 nevtralno ozadje objektu stare tiskarne;
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 (npr. senčenje, zelene fasade).

(2) Poleg splošnih pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, je pri stavbah S1 in S2 treba upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:
1. stavbi morata biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajeni;
2. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;
3. stavbi morata biti stopničasto členjeni, z višino se volumen posamezne stavbe postopoma odmika od njenega zunanjega oboda v nižjih etažah;
4. zagotavljati je treba naslednje odmike med fasadami delov stavb S1 in S2:
– na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so odmiki najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
– na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so odmiki najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
– pri stavbah S1 in S2 se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe,
– odmik med deli stavb je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer se upoštevajo najbolj izpostavljeni deli objekta (npr. napušč, konzolna konstrukcija, balkon);
5. stavba S1 mora biti od stavbe na zemljišču 87/28 v katastrski občini 2636 Bežigrad odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Odmik posameznih delov stavbe S1 od stavbe na zemljišču s parcelno številko 87/28 v katastrski občini 2636 Bežigrad mora biti najmanj enak višini posameznih delov stavbe S1, pri čemer se višina meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca posameznega dela stavbe S1;
6. stavba S2 mora biti od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 v katastrski občini 2636 Bežigrad odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Odmik posameznih delov stavbe S2 od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 v k. o. Bežigrad 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;
7. določbe 5. in 6. točke tega odstavka se ne uporabljajo za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

(3) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je pri stavbi S3 treba upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:
– stavba mora biti preproste geometrijske oblike, brez izrazitih detajlov;
– oblikovanje fasade ter uporaba barv in materialov morata biti usklajena s stavbama S2 in S3, hkrati pa tudi skladna s stavbo O1;
– ohraniti je treba berljivost prvotne arhitekturne zasnove tega dela in celotnega kompleksa tiskarne.

(4) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je pri stavbi S4 treba upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:
– velikost, oblika in zasnova stavbe morajo povzemati arhitekturne značilnosti nekdanjega vhoda v tiskarno;
– 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 predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter 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 m;
6. v prostorski enoti PE2 je treba zagotoviti najmanj 4 300 m^2 odprtih bivalnih površin, od tega jih je 520 m^2 dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3. Najmanj 3 800 m^2 odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na terenu, od tega vsaj 1 200 m^2 na raščenem 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^2 površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m^2 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 650 m^2 dodatnih zelenih površin, od tega jih je 80 m^2 dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3, najmanj 570 m^2 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 m^2, 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 41 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 m^2. Pri izboru drevesnih vrst in pripravi tal za sajenje dreves je treba upoštevati Strokovno mnenje arborista svetovalca, Tisa d. o. o., št. 63/2022, december 2022;
15. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke 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 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 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 t;
21. v prostorski enoti PE2 je pri uvozu v garažo dopustno urediti do tri parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje na terenu. Obstoječa parkirna mesta na vzhodni strani stare tiskarne je dopustno

ohraniti. Parkirna mesta na terenu je treba ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj po eno drevo.

(2) 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 odmaknjene 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 poteka 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 javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »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..

(2) Višina stavb je:
- 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) Nad najvišjo dopustno višino iz prejšnjega odstavka je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

(4) Etažnost stavb je:
- stavbi S1 in S2: P + 9;
- stavba S3: P + 2;
- stavba S4: P.

(5) Dopustna je podkletitev stavb z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

(6) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 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 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:
1. površina PE2: 17 546 m²,
2. BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28 600 m², od tega:
   - stavba S1: 13 450 m²;
   - stavba S2: 12 550 m²;
   - stavba S3: 2 540 m²;
   - stavba S4: 60 m²;
3. BTP načrtovanih stavb pod terenom: 14 600 m², od tega:
   - na parceli P2: 2 300 m²;
   - na parceli P3 12 300 m²;
4. stavba O1:

– BTP obstoječe – nad terenom: 6 400 m²;
– BTP obstoječe – pod terenom: 4 550 m²;
5. število stanovanj: do 240.

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:
– površina PE3: 1 330 m².

(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 a) in b) točke 5.1.3.1 tega 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 iz te alineje 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 urejanja dostopov za gibalno ovirane osebe.

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

19. člen
(objekti, načrtovani za odstranitev)

(1) V območju OPPN se odstranijo naslednji objekti:
− severni del tiskarne z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številkama 87/5 in 89/2, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad, in
− stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami 87/5, 87/12, 87/20, 87/22 in 87/38, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(2) Objekti iz prejšnjega odstavka 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^2;
2. prostorska enota PE2:
− P1: parcela dovoza in klančine stavb v EUP BE-566, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 87/12 in 89/2, oba v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P1 meri 538 m^2;
− P2: gradbena parcela stavb S3 in S4, 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^2;

- P3: gradbena parcela stavb S1 in S2, ki obsega zemljišče s parcelno številko 87/7 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/4, 87/5, 87/8, 87/12, 87/14, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23 in 87/38, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P3 meri 8 148 m^2;
- P4: gradbena parcela stavbe O1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/22, 87/38, 89/2, 100/35, 101/34 in 102/1, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P4 meri 6 064 m^2;
- P5: parcela parkirišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 89/2 v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P5 meri 439 m^2;

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 in 101/35 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 89/2, 100/35, 101/34, 102/1, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina C2 meri 1 330 m^2.

(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 spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.

21. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli 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-Spasićevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 1 743 m^2.

(2) Površine iz prejšnjega odstavka 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 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, in sicer:
- 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 gradnjo etape 1 in etape 2 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 otroška igrišča in parkirna mesta 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 zagotovljena otroška igrišča ter parkirna mesta za vse stavbe v območju OPPN.

(3) Do gradnje stavb S3 in S4 v etapi 2 je treba na parceli P2 izvesti zunanjo ureditev, ki zajema najmanj zatravitev in izvedbo dostopnih poti do stavb v območju OPPN. Zunanja ureditev mora biti izvedena pred ali sočasno z etapo 1. Ob dokončanju etape 2 morajo biti v območju OPPN urejene vse odprte bivalne površine in zelene površine v skladu s 13. členom odloka.

(4) Do začetka uporabe stavb v etapi 1 je treba zgraditi:
- odprte bivalne površine na parceli P4,
- rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice na odseku vzdolž območja OPPN do priključka na Dunajsko cesto,
- javno razsvetljavo v Mašera-Spasićevi ulici in ob cesti v prostorski enoti PE1,
- rekonstrukcijo Tolstojeve ulice,
- novo transformatorsko postajo z navezavo na srednjenapetostno omrežje in
- kanalizacijski priključek za stavbo O1 na javno kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici.

(5) Do začetka uporabe stavb v etapi 2 je treba zgraditi:
- rekonstrukcijo Herbersteinove ulice in
- rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Pegamove ulice do Herbersteinove ulice.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

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

(2) Osnovno kompozicijo stavbe Tiskarne Mladinske knjige sestavljajo tri 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 št. 35012-17/2022-3340/17 z dne 23. 5. 2022 . Za vse posege na parcelah z oznakama P2 in P4 je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(4) Investitor mora zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora z nameravanimi posegi

pisno seznaniti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije najmanj 14 dni pred začetkom 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 območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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 fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov z manj strogim režimom varovanja.

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

(3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:
1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioritetno 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 prek ustreznega lovilnika olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
6. 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;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih voznih površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
9. v transformatorskih postajah se morajo praviloma uporabljati suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;

11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

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

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

(6) 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 negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.

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

(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023.

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 s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

(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 so 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 vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev 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 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

(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 za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

30. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana. 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 se kompostirajo,
- 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 S1, S2 in S3. Prevzemno mesto za stavbi S1 in S3 je na vzhodni strani ceste v prostorski enoti PE1. 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-Spasićevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja izvajalec obvezne gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov. Pri slepo zaključenem dovozu do prevzemnega mesta, ki je daljši kot 50 m, je treba zagotoviti ustrezno dimenzionirano obračališče. 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.

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

(5) 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 predpisom, ki ureja mejne vrednosti 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 s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

33. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje,
- 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) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 10 min.

(4) Dovoz intervencijskih vozil z južne strani je določen po Mašera-Spasićevi ulici in krožno skozi območje OPPN po notranji ulici med stavbama S1 in S2 ter po pešpoti med stavbama S2 in O1. S severne strani intervencijska vozila dostopajo s Tolstojeve ulice po cesti v prostorski enoti PE1. 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 in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

(5) 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.

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

(7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja 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-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice.

(8) 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 »Prometno-tehnična 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 po obstoječem priključku za stavbo O1 in po načrtovanem priključku za dostop do kletnih etaž pod stavbami S1, S2 in S3. Na severni strani je po dovozni cesti v prostorski enoti PE1 priključeno na Tolstojevo ulico.

36. člen
(mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet je treba urediti v kletnih etažah stavb. Ne glede na prejšnji stavek je nad terenom dopustno urediti:
- parkirna mesta za motorni promet pri uvozu v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter pri severnem uvozu v prostorsko enoto PE2. Dopustno je ohraniti parkirna mesta na vzhodni strani stavbe O1;
- parkirna mesta za kolesarski promet stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov v pritličjih stavb;
- parkirna mesta za kolesarski promet obiskovalcev v sklopu stavb in na tlakovanih površinah ob stavbah.

(2) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti parkirna mesta ob

upoštevanju naslednjih normativov, določenih z Mobilnostnim načrtom za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2022 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt):

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70 m^2 neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70 m^2 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 penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m^2 BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m^2 BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70 m^2 BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m^2 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^2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m^2 BTP	1 PM/40 m^2 BTP, od tega najmanj 75 % za obiskovalce	2 PM/100 m^2 BTP
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/70 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100 m^2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija …) do 200 m^2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija …) nad 200 m2 BTP	1 PM/25 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100 m^2 BTP objekta

12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60 m^2 BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/60 m^2 BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m^2 BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20 m^2 BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20 m^2 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 m^2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25 m^2 BTP objekta
24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

(3) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upošteva BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). V izračunu neto tlorisne površine stanovanj se upoštevajo le zaprti prostori stanovanj, brez zunanjih shramb ter lož in balkonov.

(4) Ne glede na število parkirnih mest določeno v drugem odstavku tega člena, je treba za potrebe stavb znotraj območja OPPN zgraditi najmanj:
- 50 % parkirnih mest za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % parkirnih mest za motorni promet, vendar ne manj kot eno parkirno mesto na stanovanje, in
- 70 % parkirnih mest za kolesarski promet. Določba te alineje se uporablja 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 jim namenjena.

(6) V prostorski enoti PE2 je treba poleg števila parkirnih mest za motorni promet, določenega v tem členu, zagotoviti še najmanj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki omogočata hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

(7) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(8) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti najmanj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov in infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitev polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da je ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(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, določenega v skladu s tem členom, za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

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

(12) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta do začetka 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-Spasićevi ulici in z vzhodne strani prek prostorske enote BE-566. Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpoti v območju OPPN.

(2) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2 m, poti, ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3 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 po dovozu v prostorski enoti PE1 in po prometnih površinah 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) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno 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 po dovozu 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, ki urejajo javno gospodarsko službo zbirana 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 in po Tolstojevi ulici. V območju OPPN sta zagotovljena krožna pot po notranji ulici med stavbama S1 in S2 in po pešpoti med stavbama S2 in O1 ter dostop s severne strani prek prostorske enote PE1.

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

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:
1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. 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;
5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko 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-Spasićevi 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 prek obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi 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-Spasićevi ulici ter iz načrtovanega internega hidrantnega omrežja ob stavbah.

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

(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. Prek 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-Spasićeve 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 prek obstoječega priključka na zbiralnik A1. Pred gradnjo stavb S1 in S2 je treba stavbo O1 priključiti na kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi 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 prek lovilnika 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 prek črpališč.

(5) Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni dopustno 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 predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo, ter predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

(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) Prek območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:
– priključni vročevod P222 DN 100 in
– priključni vročevod P2227 DN 80.

(2) Preko območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:
1. glavni vročevod T1814 DN 150,
2. glavni vročevod T1827 DN 125,
3. priključni vročevod P222 DN 150,
4. priključni vročevod P222 DN 150,
5. priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
6. priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

(3) Načrtovane stavbe v območju OPPN se priključijo 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 Javnega podjetja Energetika Ljubljana d. o. o. 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 bosta zagotovljena nemoteno obratovanje in vzdrževanje omrežja. Za prestavitve obstoječega omrežja je treba pridobiti pogoje in pozitivno mnenje upravljavca omrežja.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni skladno z dokumentoma:
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

45. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Prek območja potekajo podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. V stavbi R2, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123, vzankana v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napaja iz RTP Bežigrad (K32), iz katere se preko podzemni h vodov oskrbujejo bližnji objekti.

(2) Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja TP Stara tiskarna z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA, na katero se priključijo obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN. Načrtovano je vzankanje transformatorske postaje TP Stara tiskarna v 20 kV srednjenapetostno omrežje, ki poteka na severni strani območja OPPN. Načrtovana srednjenapetostna kanalizacija poteka od 20 KV srednjenapetostnega omrežja na severni strani območja do transformatorske postaje TP Stara tiskarna in od transformatorske postaje TP Stara tiskarna do srednjenapetostnega omrežja v Mašera-Spasićevi ulici.

(3) Obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123 z navezavo na 10 kV srednjenapetostno omrežje se ukine. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

(4) Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

(5) Obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN se napajajo iz načrtovane TP Stara tiskarna. Nizkonapetostne kable obstoječih odjemalcev je treba podaljšati in priklopiti v nizkonapetostni stikalni blok TP Stara tiskarna.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera - Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023.

46. člen
(elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Po Tolstojevi ulici, Mašera-Spasićevi ulici in prek območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so predvidene za odstranitev v skladu z 19. členom tega odloka.

(2) Stavba O1 je na južni strani priključena na omrežje dveh operaterjev, ki poteka v Mašera-Spasićevi ulici. Priključka se ohranita. Na severovzhodni strani sta načrtovana dva dodatna priključka na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(3) Za stavbe S1, S2 in S3 so načrtovani priključki na omrežja treh operaterjev, na južni strani na omrežje v Mašera-Spasićevi ulici in na severni strani na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat IDP Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, ESPiN, d. o. o., št. E-202/22, december 2022.

47. člen
(javna razsvetljava)

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

(2) Na območju OPPN je načrtovana dograditev omrežja na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022.

48. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

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

XI. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

49. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od v tem odloku 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 na območju OPPN in od sosednjih zemljišč v skladu z 12. členom tega odloka;
- dolžina in širina stavbe S3 lahko odstopata do ± 2,00 m, če je zagotovljen odmik najmanj 5 m od meje sosednjega zemljišča v EUP BE-590 oziroma najmanj 3 m ob pridobljenem soglasju lastnika tega zemljišča;
- dolžina in širina stavbe S4 lahko odstopata do ± 1,00 m;
- odstopanja iz te točke so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu, otroška igrišča in pogoji glede osončenja v skladu z določbami tega odloka.

2. višinski gabariti in etažnost stavb:
- višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol;
- etažnost stavb se lahko znotraj dopustne višine spremeni;

– izvedba tretje kletne etaže je dopustna, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;

3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
– pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,50 m navzgor;
– kote terena lahko odstopajo, če je zunanja površina 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. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
- 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 energetsko oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioritetno 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 navzgor, vendar na celotnem območju OPPN ne sme preseči števila 600 parkirnih mest. Število parkirnih mest za nestanovanjske dejavnosti lahko odstopa do 10 % navzdol. Večje odstopanje navzdol je dopustno, če je na podlagi spremenjenega mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, 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 22. in 23. člena tega odloka;

7. zmogljivost stavb:
- BTP stavbe S1 lahko odstopa do 10 % navzgor in do 20 % navzdol. BTP stavb S2, S3 in S4 lahko odstopajo navzdol do 15 %. BTP kleti pod stavbami S1, S2 in S3 lahko odstopa znotraj GMz pod pogojem, da so zagotovljene odprte bivalne in zelene površine na raščenem terenu v skladu s 13. členom tega odloka;
- 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, določenih v 29. členu 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 20. 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:
1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
3. 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 posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves je treba zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. 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.

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

51. člen
(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni naslednji posegi:
1. odstranitev objektov in naprav, razen stavbe O1,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
4. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
5. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. 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 v skladu z določbami tega odloka. Potrebno število parkirnih mest za spremembo namembnosti je treba določiti z spremembo mobilnostnega načrta za celo območje OPPN, ki jo potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

XIII. KONČNA DOLOČBA

52. člen
(začetek veljavnosti)

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

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod

1. Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US, v nadaljnjem besedilu – ZUreP-2), ki v 119. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN; v 289. členuv drugi alineji četrtega odstavka določa, da se ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.
- Zakon o urejanju prostora (199/21 – ZUreP-3), ki v tretjem odstavku 338. člena in v četrtem odstavku 298. člena določa, da se za dokončanje postopkov priprave OPPN, začetih na podlagi ZUreP-2, uporabljajo določbe ZUreP-2 tudi po uveljavitvi ZUreP-3 in prenehanju uporabe ZUreP-2.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN) kot temeljni 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 – 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 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, številka sklepa: 35021-29/2021-8, z dne 5. 1. 2022, ki je bil 12. 5. 2022 objavljen na spletnih straneh MOL (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/), s katerim se je priprava OPPN začela.

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

Obravnavano območje se nahaja ob Dunajski cesti, zahodno od obstoječih poslovnih zgradb. Na severni strani območje meji na eno- in dvostanovanjske površine tipa SSse, ki potekajo vzdolž Tolstojeve ulice, s katere je urejen tudi dostop do območja. Južni rob območja poteka vzdolž Mašera-Spasićeve ulice oziroma večstanovanjskih površin tipa SScv in osrednjih območij centralnih dejavnosti – CU. Zahodni rob območja meji na zemljišča z obstoječo poslovno pozidavo, kjer je v pripravi OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod.

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega pa tudi izvedbo variantnih rešitev. Površina območja OPPN znaša 19.289 m^2.

Območje v skladu z določili OPN MOL ID obsega enoti urejanja prostora BE-590 in BE-593 ter del

EUP BE-589. EUP BE-590 in BE-589 sta namenjeni osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU), EUP BE-593 pa splošnim eno in dvostanovanjskim površinam (SSse). Območje na vzhodni, zahodni in delno na južni strani meji na osrednja območja centralnih dejavnosti (CU). Na severni strani območje meji na splošne eno in dvostanovanjske površine (SSse), na južni strani pa delno meji tudi na pretežno večstanovanjske površine (SScv).

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba.

Dovoze je treba urediti z Mašera-Spasićeva ulice in Tolstojeve ulice.

Pobudo za izdelavo OPPN sta podali podjetji TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana in ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana, ki želita v obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko-poslovni kompleks.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje OFIS arhitekti d.o.o..

Načrtovane so tri večstanovanjske stavbe in manjša paviljonska stavba. Večstanovanjske stavbe se tipološko uvrščajo v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba. V vzhodnem delu območja je ohranjen proizvodni del nekdanje tiskarne.

Večstanovanjske stavbe imajo oznake S1, S2 in S3, pavilijonska stavba ima oznako S4, ohranjena nekdanja tiskarna pa ima oznako 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 S4. Zahodno sta umeščeni stavbi S1 in S2. Stavbe S1, S2 in S3 so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo.

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 notranji diagonalni ulici, ki poteka v smeri severovzhod-jugozahod. 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 lomljenih teras spuščajo v notranjost območja, v smeri proti notranji ulici, na obodu pa se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odmikajo od obstoječe sosednje pozidave.

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.

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, ter na severni stavb S1 in S3, na zahodni strani stavbe S1 in 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 raščenem 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.

Etažnost in višina

Višine stavbe so:

− stavba S1: h = 35 m

− stavba S2: h = 35 m
− stavba S3 in S4:
višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

Etažnosti stavb so:
− stavbi S1 in S2: P+9
− stavba S3: P+2,
− stavba S4: P
Dopustna je podkletitev stavb z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ne bo mogoč.

Zmogljivost območja
Zmogljivost prostorske enote PE1 je:
− površina PE1: 413 m²

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:
a) površina PE2: 17.546 m²,
b) BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28.600 m², od tega:
− stavba S1: 13.450 m²,
− stavba S2: 12.550 m²,
− stavba S3: 2.540 m²,
− stavba S4: 60 m²,
c) BTP načrtovanih stavb pod terenom: 14.600 m², od tega:
– na parceli P2: 2.300 m²,
– na parceli P3 12.300 m²,
d) stavba O1:
− BTP obstoječe – nad terenom: 6.400 m²,
− BTP obstoječe – pod terenom: 4.550 m²,
e) število stanovanj: do 240,

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:
− površina PE3: 1.330 m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi
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-Spasićevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1.743 m^2.

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

Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v dveh zaključenih etapah, za kateri se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje. Etapi sta razdeljeni v smeri zahod-vzhod:
- 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

Etapo 1 je treba izvajati pred ali sočasno z etapo 2. Etapo 1 je dopustno razdeliti na dve podetapi.

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

V svojih smernicah Ministrstvo za kulturo navaja, da je potrebno rekonstruirati celotno stavbo tiskarne Mladinske knjige. Hkrati navaja, da hala, kjer sta predvideni stavbi S1 in S2, nima statusa varovanja in jo je mogoče odstraniti. Pri umeščanju novih objektov na območju odstranjene hale je potrebno posvetiti pozornost ohranjanju in celovitosti in integriteti stavbe tiskarne. Odmiki morajo biti zadostni, po možnosti se mora ohranjati pogled na tiskarno.

V OPPN so upoštevane tudi usmeritve Ministrstva za kulturo v zvezi z gabariti in oblikovanjem stavb in ureditev na mestu odstranjenega poslovnega in povezovalnega dela nekdanje tiskarne. Pri tlorisnih in višinskih gabariti je upoštevana dimenzija odstranjenih delov stavbe. Novogradnja oblikovno ne sme preglasiti ohranjenega dela stavbe. Z obstoječim objektom povezana v skladno celoto, ki mora ohranjati značaj tripartitne zasnove nekdanje tiskarne.

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

Varstvo okolja in naravnih virov

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 fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov z manj strogim režimom varovanja.

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

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati določila naslednje pogoje:

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnim predpisom, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, 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, da 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, ki urejajo vode, prioritetno 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 prek ustreznega lovilnika 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. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod morebitnih požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot

odpadek;
- v transformatorskih postajah naj se 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.

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, ki bo izdelan v nadaljnji fazi priprave OPPN, dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

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.

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:
- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz pokritega parkirišča je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj,
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Le manjši del parcele C1, kjer je uvoz na območje OPPN s Tolstojeve ulice (in gradnja stavb ni načrtovana), je na opozorilni karti hrupa iz OPN MOL ID določen kot območje možne prekomerne obremenitve za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Dodatno so z OPPN določeni še naslednji ukrepi:
- vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati,
- za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:
  - 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 (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

Ustreznost osončenja znotraj načrtovane stavbe bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Znotraj načrtovane stavbe lahko največ 20% od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 29. člena odloka OPPN.

V primeru odstopanj pri gabaritih načrtovane stavbe pa bo treba ponovno preveriti tudi osončenje stavb v sosednjem območju.

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-Spasićevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti in obračališča je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih

uporablja pooblaščena 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.

Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih onesnaževanja okolja.
Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 stavbah do Tolstojeve ulice oziroma Mašera-Spasićeve ulice.

Prometna ureditev
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.

V dopolnjenem osnutku OPPN so povzeti parkirni normativi za območje parkirne cone 2, v kateri se nahaja OPPN. V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m^2, treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne

zmogljivosti za mirujoči promet. Za območje OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2022.

Z mobilnostnim načrtom so določeni ukrepi, ki vzpodbujajo manjšo uporabo osebnih vozil ter večji delež poti, ki se opravijo peš ali s trajnostnimi oblikami prevoza (kolo, javni prevoz, carpooling, carsharing, taksi...).

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.

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.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

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

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

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti do pričetka uporabe stavb v območju OPPN izdelan tudi akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

Za 240 načrtovanih stanovanj v stavbah S1, S2 in S3 je treba na območju OPPN zagotoviti okvirno od 330 PM do 450 PM.

Za stavbo O1 so parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži te stavbe. Načrtovanih je približno 130 PM.

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-Spasićevi ulici in z vzhodne strani preko prostorske enote BE-566. Dostopi do vhodov v stavbe so preko pešpoti v območju OPPN.

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

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. Znoraj prostorske enote PE2 kolesarji dostopajo do vhodov v stavbe po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

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.

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.

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.

Komunalna ureditev okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev
Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, vročevodno in elektronsko komunikacijsko omrežje.

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

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-Spasićevi ulici. Priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode.

Za vsako stavbo je treba predvideti lasten priključek.

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

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.

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-Spasićeve 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.

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-Spasićevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

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

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.

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.

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:
- priključni vročevod P222 DN 100 on
- priključni vročevod P2227 DN 80.

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).

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

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 bosta zagotovljena nemoteno obratovanje in vzdrževanje omrežja. Za prestavitve obstoječega omrežja je treba pridobiti pogoje in pozitivno mnenje upravljavca.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni 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.

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.

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.

Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

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

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

Za načrtovano stavbo v območju OPPN je dopustna priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavcev. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavbe v območju OPPN na omrežje.

Po Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave. Javne površine v območju OPPN morajo biti opremljene z javno razsvetljavo.

Na območju OPPN je načrtovana dograditev omrežja na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž

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

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

Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022.

Dopustna odstopanja

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 energetsko oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in prioritetno 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 potrdi 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 odloka OPPN.

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Iz Elaborata ekonomike je razvidno, da bodo predvideni stroški skupaj z DDV za izvedbo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN znašali 3.454.820,24 EUR, od tega je strošek za izvedbo nove komunalne opreme 3.203.683,24 EUR.

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

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

Pripravila:
Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.
Višja svetovalka

mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja odseka

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

dopolnjen osnutek

Investitor:	**TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o. Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana** **ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana**
Pripravljalec:	**MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana**
Izdelovalec:	**ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana**

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

LOKACIJA V MESTU

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

IZSEK IZ OPN MOL ID S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN

OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – KATASTRSKA MEJA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- NAČRTOVANA STAVBA
- LINIJA NAČRTOVANE STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA
- S1 OZNAKA NOVE STAVBE
- 01 OZNAKA OBSTOJEČEGA OBJEKTA
- h VIŠINA VOLUMNA STAVBE
- P+3N ETAŽNOST VOLUMNA STAVBE
- VHOD V STAVBO
- UVOZ / IZVOZ V GARAŽNO HIŠO
- ZELENE POVRŠINE
- ROB KLETI
- DREVO
- GRMOVNIC IN MANJŠA DREVESA
- PO PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
- ZPO ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
- PEŠ POVEZAVE NA ZELENIH POV.
- PERGOLA
- ZELENA STREHA
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE IN ZELENE POVRŠINE NA STREHI STAVBE
- OTROŠKO IGRIŠČE
- PARKIRNO MESTO NA TERENU

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI

ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO STREHE

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- NAČRTOVANA STAVBA – STANOVANJSKI DEL
- OBSTOJEČ OBJEKT

PREREZ A-A

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI

OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – KATASTRSKA MEJA
- 82/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- LINIJA NAČRTOVANE STAVBE NAD KOTO TERENA
- UVOZ / IZVOZ V GARAŽNO HIŠO
- PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- POVOZNE POVRŠINE
- JEDRO
- GR GRADBENA MEJA
- GRPG GRADBENA MEJA POD ZEMLJO

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI

ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO 1. KLETI

OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- LINIJA NAČRTOVANE STAVBE NAD KOTO TERENA
- UVOZ / IZVOZ V GARAŽNO HIŠO
- PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- POVOZNE POVRŠINE
- JEDRO
- JAVNA KANALIZACIJA – ODPADNA
- VAROVALNI PAS JAVNE KANALIZACIJE
- GRADBENA MEJA
- GRADBENA MEJA POD ZEMLJO

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI

ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO 2. KLETI

OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – KATASTRSKA MEJA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLETNA ETAŽA
- UVOZNO-IZVOZNA KLANČINA
- LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
- P01 PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKTA S1 IN S3
- P02 PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKT S2
- ZP0 ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKT 01
- OBSTOJEČ SN ELEKTROVOD - UKINITEV
- OBSTOJEČ VODOVODNI HIŠNI PRIKLJUČEK - UKINITEV
- OBSTOJEČ PRIKLJUČNI VROČEVOD - UKINITEV
- OBSTOJEČ VOD ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - UKINITEV
- OBSTOJEČ INTERNI VOD ODPADNE KOMUNALNE VODE - UKINITEV
- OBSTOJEČ VOD JAVNE RAZSVETLJAVE - UKINITEV
- P PONIKOVALNICA
- LO LOVILEC OLJ
- ptH OBSTOJEČ PODTALNI HIDRANT
- VJ NAČRTOVAN VODOMERNI JAŠEK
- VJ OBSTOJEČ VODOMERNI JAŠEK
- TP UKINJENA TRANSF. POSTAJA
- TP NAČRTOVANA TRANSF. POSTAJA
- TO NAČRTOVANA TOPLOTNA POSTAJA

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI

ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

PROSTORSKI PRIKAZ

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

PROSTORSKI PRIKAZ

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

PROSTORSKI PRIKAZ

Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
matična številka obrata 1036157

TEL +386 1 439 17 30
FAX +386 1 439 17 35
GSM +386 41 70 97 70
E-MAIL kalan.sabec@siol.net

ŠABEC KALAN ŠABEC
ARHITEKTI

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD NA GRADNJO POTREBNE INFRASTRUKTURE V LASTI MOL (dopolnjeni osnutek)

Naročnik / investitor:

TOLSTOJEVA d.o.o.
Kržičeva ulica 3
1000 Ljubljana

ZL Living d.o.o.
Kržičeva ulica 3
1000 Ljubljana

Pripravljavec:

Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1,
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16,1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

Podpis:

Odgovorna nosilka naloge:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:

Podpis:

Sodelavec:

Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

Številka naloge:

EE-21-008

Datum izdelave naloge:

januar 2023

VSEBINA

1 UVOD 3
1.1 NAMEN NALOGE 3
1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE 4
2 KLJUČNE UGOTOVITVE 5
2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE 5
2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE 6
3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 7
3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .7
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA 12
3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO 13
3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO 15
3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO 16
3.2.4 OCENA DRUGIH STROŠKOV 16
3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV 17
3.4 ETAPNOST IZVAJANJA 17
4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 18
5 GRAFIČNI PRIKAZ 19

1 UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v občinskim prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590, BE-593 ter del EUP BE-589.
Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji prometnih površin. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb in obstoječi stavbi tiskarne. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji gradnji prometnih površin.

Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, Vir: OPPN – dopolnjeni osnutek, januar 2023

V elaboratu ekonomike je opisana in ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje komunalne opreme, druge gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod – dopolnjeni osnutek, izdelovalec Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. UP 21-008, januar 2023.

Strokovne podlage OPPN 374 za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Elaborat IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023
- IDP Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, ESPiN, d.o.o., št. E-202/22, december 2022,
- Elaborat izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022

Smernice in mnenja NUP

- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet,
- Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom,
- Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toploto,
- Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana
- Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana
- Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana

Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige, na dan 26.01.2023.

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba na območju dograditi/rekonstruirati:
- javno prometno omrežje in
- obstoječe elektroenergetsko omrežje.

Načrtovanim stavbam v območju OPPN je omogočena priključitev na:
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje in
- obstoječe vročevodno omrežje.
- obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje

Prometna varnost in dostopnost območja bo izboljšana z rekonstrukcijo dovoznih cest in cest v vplivnem območju:
- Mašera-Mašera-Spasićeve ulice,
- Tolstojeve ulice,
- Glavarjeve ulice in
- Herbersteinove ulice.

Območje OPPN se za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice in Mašera-Spasićeve ulice obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč glede na delež bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) v predmetnem območju OPPN in v območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu OPPN 132), kjer je v pripravi OPPN za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb. Pri delitvi stroškov je upoštevano razmerje med načrtovano BTP v območju predmetnega OPPN skladno z določili odloka in načrtovano BTP v območju OPPN 132 skladno z načrtovano BTP iz variantnih rešitev. Za območje OPPN 132 so bile izdelane 4 variantne rešitve, upoštevana ja povprečna BTP, dosežena v variantnih rešitvah. Delež, ki bremeni predmetno območje, znaša 37,85 % od celotne investicije.

	OPPN 374	OPPN 132	Skupaj
BTP (m^2)*	43.200	70.924	114.124
delež (%)	37,85%	62,15%	100,00%

Za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN je treba zgraditi javno razsvetljavo ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1 in ob Mašera-Spasićevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN, strošek v celoti bremeni predmetno območje.

Strošek ureditve Tolstojeve ulice in Herbersteinove ulice, na katero bo vplival predvsem promet iz predmetnega območja OPPN, v celoti bremeni predmetno območje OPPN.

V sklopu rekonstrukcije dovoznih cest in cest v vplivnem območju bo izvedena tudi obnova obstoječe infrastrukture v cestah, ki pa ni del komunalnega opremljanja območja OPPN.

V sklopu rekonstrukcije dovoznih cest in cest v vplivnem območju OPPN je načrtovana tudi obnova obstoječih dotrajanih vodov v cestah, ki pa ni del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena.

Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječe na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici preko novih priključkov.

Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ukine. Načrtovan je nov priključek. Načrtovane stavbe bodo na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode priključene preko novih priključkov.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE1.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, ki ga je treba prilagoditi načrtovani gradnji. Strošek prilagoditve je strošek investitorja in ni zajet v strošku investicij v gospodarsko in drugo javno infrastrukturo.

Stroški investicij za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN bodo ocenjeni v fazi predloga OPPN na podlagi idejnih rešitev. Načrtovana je gradnja transformatorske postaje in vključitev v obstoječe SN omrežje, ki je v Elaboratu IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023, ocenjena variantno. Pri izdelavi elaborata ekonomike je v oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske upoštevana racionalnejša varianta 1.

V oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za elektroenergetsko omrežje, ki je načrtovano preko zemljišč v lasti investitorja in MOL. Služnost bo predmet dogovora med upravljavcem omrežja in lastnikom zemljišča.

Skupni stroški so ocenjeni na **3.454.820,24 EUR z DDV.**

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih, je prikazana za v spodnjih tabelah.

Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
3.203.683,24	**251.137,00**	**3.454.820,24**

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti…).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena.

Skladno s smernicami MOL OPVI 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 načrtovane soseske bodo zagotovljena v osnovni šoli Franceta Bevka na naslovu Ulica pohorskega bataljona 1, v oddaljenosti cca. 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

V neposredni bližini se nahaja več športnih in otroških igrišč, najbližja trgovina je samopostrežna trgovina Mercator v oddaljenosti približno 100 m južno od obravnavanih zemljišč. V bližini območja je vzdolž Dunajske ceste tudi več drugih lokalov z gostinskimi, storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi. Severno, v oddaljenosti cca. 100 m, in zahodno, v oddaljenosti cca. 280 m, poteka trasa PST, ki predstavlja pomembno zeleno rekreacijsko potezo MOL.

Najbližji zdravstveni dom je zdravstveni dom Bežigrad, ki je od območja OPPN oddaljen približno 1,5 km ter je dobro dostopen tudi peš, s kolesom in javnim linijskim prevozom.

Ožje in širše vplivno območje načrtovane prostorske ureditve sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, zato ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Slika 2: Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, brez cest

CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI

Južno od območja OPPN poteka Mašera-Spasićeva ulica, ki je z OPN MOL ID kategorizirana kot lokalna krajevna cesta. Na severni strani se območje OPPN navezuje na Tolstojevo ulico preko dovozne ceste v EUP BE-593 (v OPPN je to prostorska enota PE1), ki je z OPN MOL ID kategorizirana kot lokalna cesta. Mašera-Spasićeva ulica, Tolstojeva ulica in dovozna cesta v prostorski enoti PE1 so obstoječe javne ceste z urejenim odvodnjavanjem. Vzdolž Tolstojeve ulice in dela Mašera-Spasićeve ulice poteka obstoječe omrežje javne cestne razsvetljave. Območje OPPN se na južni strani priključuje na Mašera-Spasićevo ulico, na severni strani pa na javno dovozno cesto v prostorski enoti PE1 in preko nje na Tolstojevo ulico.

Z OPPN je načrtovan nov cestni priključek, preko katerega se območje OPPN prometno priključuje na Mašera-Spasićevo ulico. Obstoječa cestna priključka na Mašera-Spasičevo ulico in na Tolstojevo ulico se ohranita.

Znotraj območja OPPN nove lokalne ceste niso načrtovane.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba rekonstruirati nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost. Načrtovane so:

- rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave ter
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,

Slika 3: Prikaz cest, načrtovanih za rekonstrukcijo, z deleži vrednosti od celotne investicije, ki predstavlja strošek komunalnega opremljanja zemljišč za predmetni OPPN

V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč pa je treba dograditi javno razsvetljavo ob Mašera-Spasićevi ulici vzdolž območja OPPN in ob javni dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

Slika 4: Prikaz načrtovane posamezne vrste komunalne opreme – cestna razsvetljava

Za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice je treba pridobiti nekatera zemljišča:

k.o. 2636 Bežigrad, parcelna številka	**lastništvo**	**površina parcele, ki jo mora pridobiti MOL, je povzeta iz javno dostopnih podatkov (m²)**	**Pomerjena površina (m²)**
58/30 cela	Slovenske železnice d.o.o.	199	202
9/16 cela	SALUS d.d.	3	3
9/17 cela	Slovenski institut za kakovost in meroslovje	126	119
87/9 cela	Labod d.d WLB d.o.o.	135	140
87/21 del	Tolstojeva d.o.o.	60	53
100/32 del	Vsakokratni etažni lastniki	29	19
87/23 del	Tolstojeva d.o.o.	6	1
87/22 del	Tolstojeva d.o.o.	404	4
89/2 del	Tolstojeva d.o.o.	2311	28
87/19 del	Vsakokratni etažni lastniki	1080	215
110/15 del	IMOS HOLDING d.d.	11	6
112/9 del	IMOS HOLDING d.d.	126	24
113/1 del	IMOS HOLDING d.d.	162	33
113/3 del	Vsakokratni etažni lastniki	186	23
117 del	Vsakokratni etažni lastniki	216	30
Skupaj		5054	**900**

Zemljišča v lasti MOL

Zemljišča, ki jih je treba pridobiti

Sllika 5: Prikaz zemljišč za odkup za ureditev Mašera-Spasićeve ulice

V območju predmetnega OPPN sta površini, namenjeni javnemu dobru, parceli z oznakama 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-Spasićevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1 743 m^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, vsi v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I. Vsa navedena zemljišča, razen delov zemljišč s parcelnimi številkami 87/21, 87/23, 89/2 in 100/32, so v lasti MOL.

Slika 6: Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu, vir: OPPN – dopolnjeni osnutek, januar 2023

VODOVODNO OMREŽJE

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

Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vodovodno omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

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-Spasićeve 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.

Stavba O1 je preko obstoječega priključka priključena na zbiralnik A1. Obstoječ priključek se ukine in načrtuje nov v Mašera-Spasićevi ulici. Načrtovane stavbe bodo priključene na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna.

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.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na kanalizacijsko omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

VROČEVOD

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ostrani:
- priključni vročevod P222 DN 100 on
- priključni vročevod P2227 DN 80.

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).

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE1.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vročevodno omrežje, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Odstranitev priključnih vročevodov zaradi načrtovane gradnje ni strošek komunalnega opremljanja zemljišč.

ELEKTRIKA

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.

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.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Skladno z izdelanim elaboratom IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023, sta predlagani dve možni trasi poteka srednjenapetostnega omrežja v območju OPPN: varianta 1, ki poteka po sredini območja, in varianta 2, ki poteka po obodu območja. V elaboratu ekonomike je obravnavana finančno racionalnejša, a tehnično nekoliko zahtevnejša varianta 1.

Slika 7: Prikaz načrtovane in obstoječe posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektrika

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- ocena stroškov za rekonstrukcijo obodnih cest je bila podana s strani MOL OGDP
- strošek gradnje javne razsvetljave ob Mašera-Spasićevi ulici in javni dovozni cesti v prostorski enoti PE1 je povzet iz elaborata Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022, ,
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz elaborata IDR, 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023,
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 15% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za ceste je upoštevana cena 30 EUR/m^2,
- komunalni vodi komunalne opreme (javna razsvetljava) so načrtovani na obstoječih javnih površinah, zato v elaboratu ekonomike ni upoštevanih stroškov za ureditev služnosti,
- stroški odkupov in služnosti za drugo gospodarsko javno infrastrukturo v elaboratu ekonomike niso upoštevani,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI

V območju OPPN ni načrtovanih novih javnih cest, načrtovana pa je rekonstrukcija obstoječih javnih cest v območju in v vplivnem območju OPPN. Strošek investicije zajema:

- rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- rekonstrukcijo Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave, ter
- rekonstrukcijo Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.
- rekonstrukcijo Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- gradnjo nove cestne razsvetljave v območju OPPN ob Mašera-Spasićevi ulici v dolžini 147 m s priključitvijo na obstoječe omrežje v Mašera-Spasičevi ulici, postavitev 5 novih svetilk in menjavo 1 svetilke ter gradnjo cestne razsvetljave ob javni dovozni cesti v prostorski enoti PE1 v dolžini 53 m s priključitvijo na obstoječe omrežje v Tolstojevi ulici in postavitev 3 novih svetilk, skupna dolžina 200 m.

Finančna sredstva za navedene posege na cestnem omrežju bodo zagotovljena:

- za rekonstrukcijo Tolstojeve ulice, Herbesteinove ulice in za gradnjo nove cestne razsvetljave v območju OPPN s plačilom komunalnega prispevka investitorjev načrtovanih stavb,
- za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice in Glavarjeve ulice s plačilom komunalnega prispevka investitorjev načrtovanih stavb v območju predmetnega OPPN in območja OPPN 132, kjer je v pripravi OPPN za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb, ki bo vplivala na prometno obremenitev omenjenih cest.

Pri delitvi stroškov za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice in Glavarjeve ulice je upoštevano razmerje med načrtovano BTP v območju predmetnega OPPN skladno z določili odloka in načrtovano BTP v območju OPPN 132 skladno z načrtovano BTP iz variantnih rešitev. Za območje OPPN 132 so bile izdelane 4 variantne rešitve kot strokovne podlage za izdelavo OPPN, upoštevana ja povprečna BTP, dosežena v variantnih rešitvah.

	OPPN 374	OPPN 132	Skupaj
BTP (m^2)*	43.200	70.924	114.124
delež (%)	37,85%	62,15%	100,00%

Delež, ki bremeni predmetno območje, znaša 37,85 % od celotne investicije, ki znaša po oceni OGDP:

- za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice 1.220.000,00 EUR (z vključenim DDV) in
- za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice 1.037.000,00 EUR (z vključenim DDV).

CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI ZA ODVODNJAVANJE IN JAVNO RAZSVETLJAVO	enota mere	Količina	cena / enoto (EUR brez DDV)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice: cesta z odvodnjavanjem, pločnik, rekonstrukcija javne razsvetljave (37,85 % od celotne investicije)			1.000.000,00	1,22	1.220.000,00	461.814,40
rekonstrukcija Tolstojeve ulice (cesta z odvodnjavanjem: pločnik, rekonstrukcija JR			1.300.000,00	1,22	1.586.000,00	1.586.000,00
rekonstrukcija Herbersteinove ulice: ukrepi umirjanja motornega prometa in povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje, rekonstrukcija JR			200.000,00	1,22	244.000,00	244.000,00
rekonstrukcija Glavarjeve ulice: cesta z odvodnjavanjem, pločnik, rekonstrukcija obstoječe JR (37,85 % od celotne investicije)			850.000,00	1,22	1.037.000,00	392.542,24
gradnja nove cestne razsvetljave v območju OPPN ob Mašera-Spasićevi ulici in ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, skupna dolžina 200 m1			75.875,00	1,22	92.567,50	92.567,50
stroški gradnje in opreme					**4.179.567,50**	**2.776.924,13**
Odkup zemljišč za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice (37,85 % od celotne vrednosti nakupa)	m2	900	30,00	1,00	27.000,00	10.220,48
Stroški odkupa / služnosti					**27.000,00**	**10.220,48**
Projektna in upravna dokumentacija do gradnje (EUR z DDV)			**15,00%**		**292.569,73**	**194.384,69**
Investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)			**15,00%**		**334.365,40**	**222.153,93**
SKUPAJ					**4.806.502,63**	**3.203.683,24**

3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za zagotavljanje opremljenosti obravnavanega stavbnega zemljišča je treba dograditi tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je postavitev nove TP z navezavo na obstoječe SN omrežje ter dograditev elektronskega komunikacijskega omrežja. Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture ni del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN. Strošek investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo ocenjen na podlagi izdelanih idejnih rešitev v nadaljnji fazi priprave OPPN. V IDR Elektro Ljubljana sta zaradi prilagajanja načrtovani zasnovi predvideni dve varianti trase novega SN omrežja. V nadaljevanju so podani stroški investicij v drugo gospodarsko infrastrukturo za obe varianti. V oceni stroškov investicije pa je bila v elaboratu ekonomike upoštevana varianta 1, ki je racionalnejša.

INVESTICIJE V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO – VARIANTA 1 (upoštevana v elaboratu ekonomike)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
Elektrokabelska kanalizacija	50.000,00	1,22	61.000,00	15%	9.150,00	70.150,00
TP	85.000,00	1,22	103.700,00	15%	15.555,00	119.255,00
SN kabel in SN oprema	30.000,00	1,22	36.600,00	15%	5.490,00	42.090,00
NN kabel in NN oprema	3.000,00	1,22	3.660,00	15%	549,00	4.209,00
Elektomontažna dela	6.000,00	1,22	7.320,00	15%	1.098,00	8.418,00
Ostali stroški	5.000,00	1,22	6.100,00	15%	915,00	7.015,00
Skupaj	**179.000,00**		**218.380,00**		**32.757,00**	**251.137,00**

INVESTICIJE V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO – VARIANTA 2 (podana informativno)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
Elektrokabelska kanalizacija	75.000,00	1,22	91.500,00	15%	13.725,00	105.225,00
TP	85.000,00	1,22	103.700,00	15%	15.555,00	119.255,00
SN kabel in SN oprema	40.000,00	1,22	48.800,00	15%	7.320,00	56.120,00
NN kabel in NN oprema	3.000,00	1,22	3.660,00	15%	549,00	4.209,00
Elektomontažna dela	6.000,00	1,22	7.320,00	15%	1.098,00	8.418,00
Ostali stroški	5.000,00	1,22	6.100,00	15%	915,00	7.015,00
Skupaj	**214.000,00**		**261.080,00**		**39.162,00**	**300.242,00**

V oceno investicije za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za omrežja, ki so načrtovana preko zasebnih zemljišč. Služnost je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb.

3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **3.454.820,24 z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	**3.203.683,24**	**251.137,00**	**3.454.820,24**

3.2.4 OCENA DRUGIH STROŠKOV

Drugi stroški, ki niso del komunalnega opremljanja, so bili ocenjeni na naslednji način:

- strošek gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronsko komunikacijsko omrežje) je v elaboratu ekonomike povzet iz idejnega projekta elektronskih komunikacij, ki ga je izdelalo podjetje ESPIN d.o.o. (št. E-202/22, december 2022),
- oceno stroškov obnove infrastrukturnih vodov v območju OPPN je podal OGDP.

Za infrastrukturne vode v Glavarjevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici je v obračunskem strošku upoštevan delež 37,85 % od celotne investicije, po enakem ključu kot pri strošku rekonstrukcije omenjenih cest.

DRUGE INVESTICIJE (niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Obračunski stroški (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
obnova vodovoda v Glavarjevi (37,85 % od investicije)	150.000,00	1,22	183.000,00	69.272,16	15%	27.450,00	210.450,00
obnova vročevoda v Glavarjevi ulici (37,85 % od investicije)	200.000,00	1,22	244.000,00	92.362,88	15%	36.600,00	280.600,00
obnova kanala za komunalno odpadno vodo v Glavarjevi ulici (37,85 % od investicije)	70.000,00	1,22	85.400,00	32.327,01	15%	12.810,00	98.210,00
obnova vodovoda v Mašera-Spasićevi ulici (37,85 % od investicije)	50.000,00	1,22	61.000,00	23.090,72	15%	9.150,00	70.150,00
obnova vodovoda v Herbersteinovi ulici	100.000,00	1,22	122.000,00	122.000,00	15%	18.300,00	140.300,00
obnova kanala za komunalno odpadno vodo v Herbersteinovi ulici	53.000,00	1,22	64.660,00	64.660,00	15%	9.699,00	74.359,00
obnova plinovoda in vročevoda v Herbersteinovi ulici	80.000,00	1,22	97.600,00	97.600,00	15%	14.640,00	112.240,00
Elektronske komunikacije	19.500,00	1,22	23.790,00	23.790,00	15%	3.568,50	27.358,50
Skupaj	**722.500,00**		**881.450,00**	**525.102,77**		**132.217,50**	**1.013.667,50**

3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 156. členu ZUreP-2 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Komunalno opremo bo gradila Mestna občina Ljubljana, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Način financiranja elektroenergetskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d. oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb v območju OPPN.

Stroške, ki niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in tudi niso zajeti v oceni stroškov investicij v drugo javno infrastrukturo, bodo prevzeli:

- stroške, vezane na obnovo dotrajanih infrastrukturnih vodov v cestah, ki so načrtovane za rekonstrukcijo, upravljavci komunalnih vodov,
- stroške v zvezi s prestavitvami ali prilagoditvami infrastrukturnih vodov pa investitor načrtovane gradnje, zaradi katere so stroški nastali.

3.4 ETAPNOST IZVAJANJA

Skladno z določili OPPN je gradnja stavb načrtovana v dveh etapah.

Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, bo izvedena v dveh etapah.

Do začetka uporabe stavb v etapi 1 je treba zgraditi:

- rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice na odseku vzdolž območja OPPN do priključka na Dunajsko cesto,
- javno razsvetljavo v Mašera-Spasićevi ulici in ob cesti v prostorski enoti PE1,
- rekonstrukcijo Tolstojeve ulice,in
- novo transformatorsko postajo z navezavo na srednjenapetostno omrežje.

Do začetka uporabe stavb v etapi 2 je treba zgraditi:

- rekonstrukcijo Herbersteinove ulice in
- rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Pegamove ulice do Herbersteinove ulice.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti…).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Območje OPPN spada v območje Četrtne skupnosti Bežigrad, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Franceta Bevka, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokrivata vrtec Jelka in vrtec Ciciban, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2021/22 vpisanih 480 učencev in oblikovanih 21 oddelkov (povprečno 22,8 učenca/oddelek).

Zahodno od območja OPPN se nahaja Zdravstveni dom LEK.

V bližini so tudi večja športna površina, športni park Stožice, fakultete in širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih 240 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 720 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolskih otrok.
Izračun števila predšolskih otrok:
240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 6% = 43 predšolskih otrok oz. 2 oddelka vrtca.
Izračun števila osnovnošolskih otrok:
240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 8% = 58 osnovnošolskih otrok oz. 2 oddelka šole.

Skladno z mnenjem MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 35021-29/2021-95 z dne 16.12.2022 bodo za nove vrtčevske otroke zadoščale kapacitete obstoječih javnih vrtcev. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Franceta Bevka oziroma drugih relevantnih obstoječih javnih šol za obravnavano območje.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

5 GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	1:500

		OBSTOJEČI VODI	NAČRTOVANI VODI	NAČRTOVANI PRIKLJ.
KANALIZACIJA	javna komunalna in padavinska odpadna voda			
	zbiralnik			
	interna komunalna odpadna voda			
	interni vod padavinske odpadne vode			
VODOVOD	javni primarni			
	javni sekundarni			
	interni vodovod			
PLINOVOD				
VROČEVOD				
ELEKTRO KOMUNIKACIJE	telekom			
	telemach			
	t2			
	telemach v JR			
	telemach v EL			
ELEKTRIKA	javna razsvetljava			
	nizka napetost			
	srednja napetost			
	EKK			

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
- ptH OBSTOJEČ PODTALNI HIDRANT
- VJ NAČRTOVANI ZUNANJI VODOMERNI JAŠEK
- OBSTOJEČ SN ELEKTROVOD - UKINITEV
- OBSTOJEČ VODOVODNI HIŠNI PRIKLJUČEK - UKINITEV
- OBSTOJEČ PRIKLJUČNI VROČEVOD - UKINITEV
- OBSTOJEČ VOD ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - UKINITEV
- OBSTOJEČ INTERNI VOD ODPADNE KOMUNALNE VODE - UKINITEV
- OBSTOJEČ VOD JAVNE RAZSVETLJAVE - UKINITEV

NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA - DEL KOMUNALNEGA OREMLJANJA ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN:

- JAVNA RAZSVETLJAVA - DOGRADITEV

NAČRTOVANA DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA:

- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE - DOGRADITEV
- ELEKTRIKA SN VOD - DOGRADITEV
- TP NAČRTOVANA TRANSF. POSTAJA
- TO NAČRTOVANA TOPLOTNA POSTAJA
- VJ OBSTOJEČ VODOMERNI JAŠEK
- LO LOVILEC OLJ
- P PONIKOVALNICA

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI
mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka programa opremljanja:	EE-21-008		
Izdelovalec programa opremljanja:	ŠABEC KALAN ŠABEC - ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana		
Pripravlavec programa opremljanja:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	**KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**		
Merilo:	1:500	Številka risbe:	1