

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35021-21/2022-111

Datum: 16. 4. 2026

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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, d.o.o.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska

POROČEVALKA: Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., v. d. vodje Oddelka za urejanje prostora

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi prvega odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) 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 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN;
2. območje OPPN;
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
5. načrt parcelacije;
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
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;
11. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. 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 s prikazom meje območja OPPN | M 1:2 000 |
| 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 1:500 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 | Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3.4 | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe | M 1:500 |
| 4.2 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1:500 |
| 4.3 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže | M 1:500 |

4.4	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže	M 1:500
4.5	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže	M 1:500
4.6	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.7	Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.9	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Strokovne podlage;
4. Usmeritve nosilcev urejanja prostora;
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
7. Elaborat ekonomike;
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
9. Povzetek za javnost.

4. 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 Šiška.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., pod številko projekta UP 22-005 v aprilu 2026.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN sta načrtovani gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter ureditev javnih prometnih površin.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novega objekta, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492, EUP ŠI-26, EUP ŠI-159, EUP ŠI-489 in EUP ŠI-549.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 643, 644/5, 645/2, 645/1, 647/2, 656/127, 656/128, 1873/16 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 640/2, 640/5, 644/10, 656/93, 1873/18, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) Površina območja OPPN znaša 4 322 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo,
- PE2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

IV. 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 Gospodinjsko ulico in Celovško cesto. Dovoz do območja je treba urediti z Gospodinjske ulice. Preko območja OPPN je na južni strani zagotovljen dostop za motorna vozila do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8. Za zagotovitev prometne varnosti in pretočnosti sta načrtovani rekonstrukcija Gospodinjske ulice ter rekonstrukcija Derčeve ulice od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami. Rekonstrukciji Gospodinjske ulice in Derčeve ulice, vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljava, sta del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

(2) Najbližji postajališči javnega potniškega prometa sta vzdolž Celovške ceste v oddaljenosti 85 m in 230 m od območja OPPN.

(3) Najbližje postajališče sistema izposoje koles je vzdolž Celovške ceste v oddaljenosti 200 m od območja OPPN. Najbližje postajališče sistema izposoje avtomobilov je vzdolž Derčeve ulice v oddaljenosti 270 m od območja OPPN.

(4) V stavbi so poleg stanovanj načrtovane poslovne, oskrbne in trgovske dejavnosti, ki bodo dopolnile ponudbo širšega območja ob Celovski cesti.

(5) Do igrišča na severozahodni strani območja morata biti zagotovljena nemotena dostop in uporaba za stanovalce stavbe na naslovu Celovška cesta 143.

(6) Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju podzemnih voda – območje B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega elaborata Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (novelirano poročilo), SLP d.o.o. Ljubljana, IDZ, št. GEO065-02-2022 Stolpnica C-Tower Šiška, oktober 2025, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

(7) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom, večji del območja pa se nahaja v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Celovski cesti. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom, strokovna podlaga za občinski podrobni prostorski načrt 117 poslovna stavba – križišče Celovška-Gospodinjska (EUP ŠI-492), Epi spektrum d.o.o., št. 2025-009 SPO-HRU, oktober 2025,

dopolnitev marec 2026, so z OPPN načrtovani ukrepi za zagotavljanje zaščite načrtovane stavbe pred hrupom ter ukrepi za zagotavljanje zaščite okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

(8) Po Celovski cesti in Gospodinjski ulici ter preko območja OPPN poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki jo je treba zaradi nameravane prostorske ureditve v območju OPPN prestaviti in dograditi. Izven območja OPPN je načrtovana navezava načrtovane transformatorske postaje v območju OPPN na obstoječe elektroenergetsko omrežje od transformatorskih postaj TP0477 Sternenova in TP0399 Gospodinjska 8. Sočasno z rekonstrukcijo cest iz prvega odstavka tega člena sta vzdolž Gospodinjske ulice in v delu Derčeve ulice načrtovani prestavitve in rekonstrukcija javnega vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja za odpadno in padavinsko vodo.

(9) V širšem območju se nahaja obstoječa družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 380 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec H.C. Andersena, enota Lastovica. V radiju oddaljenosti približno 340 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec H.C. Andersena, enota Krtek. V radiju oddaljenosti približno 280 m severno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca. V radiju oddaljenosti približno 340 m severovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca, lokacija Keбетova. V radiju oddaljenosti približno 400 m severovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca, enota Palček. V radiju oddaljenosti približno 360 m severno od območja OPPN je obstoječa Osnovna šola Hinka Smrekarja Ljubljana. V radiju oddaljenosti približno 330 m južno od območja OPPN je obstoječa Osnovna šola Riharda Jakopiča Ljubljana za katero je načrtovana krepitev in širitev. Južno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 240 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 260 m nahaja trgovina. Na južni strani Gospodinjske ulice sta v neposredni bližini območja OPPN pošta in javni park. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 200 m pri stavbah na naslovih Celovška cesta 106 in 108 nahaja javni park z otroškim igriščem.

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

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, dopustne le v etažah stolpnice A1 nad pritličjem;
- 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 (tudi nepokrite tržnice), dopustne le v pritličju;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice;
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 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, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov;

- 24110 Športna igrišča, samo igrišča za športe na prostem;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom in kolesarnice;
- v etažah pod terenom so dopustne shrambe za potrebe stanovanj, tehnični prostori in spremljajoči prostori za potrebe osnovne dejavnosti objekta;

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustne:

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

(3) 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 daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij, razen elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
2. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami, samo ob Celovski cesti
3. parkirne površine za osebna motorna vozila,
4. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
5. dostopi za funkcionalno ovirane osebe,
6. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi,
7. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za zaščito otroškega igrišča pred hrupom,
8. oporni zidovi,
9. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m,
10. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
11. spominska, umetniška in podobna obeležja,
12. nadstreški in nadstrešnice nad parkirišči za kolesa in prostorom za odpadke.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je načrtovana nova stavba, ki jo sestavljajo pritlični podstavek, stolpnica z oznako A1, stolpič z oznako A2 in podzemni del. Tloris objekta je v obliki nepravilnega večkotnika. Stranice objekta na severni, severozahodni in jugozahodni strani so vzporedne z obstoječimi stavbami, na jugovzhodni strani je objekt vzporeden z Gospodinjsko ulico, na severovzhodni strani pa je vzporeden s Celovško cesto. Stolpnica A1 je umeščena na severni strani pritličnega podstavka. Tloris stolpnice je nepravilni štirikotnik, stolpnica ima kompakten volumen. Na južni strani pritličnega podstavka je stolpič A2 v obliki prizme z ravno streho nad najvišjo etažo in poševno streho, ki se spušča v smeri proti stolpnici. Na jugozahodni strani etaže stolpiča A2 previsevajo čez pritlični podstavek. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je na severnem vogalu, vhoda za nestanovanjski program pa sta na vzhodnem in južnem vogalu stavbe. Na jugozahodni strani načrtovane stavbe je dovozna cesta z enostransko površino za pešce, ki se priključuje na

Gospodinjsko ulico. Preko dovozne ceste je zagotovljen dostop do uvozno-izvozne klančine na zahodni strani stavbe, ki napaja kletne etaže. Parkirišča na terenu so dopustna le na površini med dovozno cesto in načrtovano stavbo. Večji del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjski del objekta je načrtovan na terenu v severnem delu območja, preostali del pa na strehi stavbe. Tlakovane in zelene površine parterja se na severovzhodni strani navezujejo na občestni prostor Celovške ceste. Prostor za druženje in počitek stanovalcev je načrtovan na zahodni, severozahodni in severovzhodni strani objekta. Otroško igrišče je načrtovano na severozahodni strani objekta. Zelene površine na raščnem terenu so zagotovljene ob Celovski cesti, Gospodinjski ulici ter na zahodni in severozahodni strani objekta.

(2) V prostorski enoti PE2 je parcela C1 namenjena ureditvi Gospodinjske ulice, parcela C2 pa širitvi Celovške ceste. Do ureditve končnega profila Celovške ceste je treba na parceli C2 urediti ozelenjeno površino za pešce in kolesarje z drevoredom. Ob površinah za pešce ob Celovski cesti je treba urediti prostor za sedenje.

(3) Na celotnem območju OPPN je v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh dopustno umestiti stojala za kolesa.

(4) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže«, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže« ter 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

11. člen **(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)**

(1) Na območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih objektov v skladu s tem odlokom.

(2) Pomožni objekti, ki so enostavni ali nezahtevni objekti, morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni najmanj 1 m. Objekte iz tega odstavka je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo, če s tem pisno soglašajo lastniki parcel, na katere le-ti mejijo.

(3) Pomožni objekti, ki so enostavni ali nezahtevni objekti, morajo biti od javne ceste in druge javne površine odmaknjeni nad terenom in pod njim najmanj 1,5 m. Odmiki iz tega odstavka so lahko manjši, če s tem soglašata organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

12. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

- (1) V prostorski enoti PE1 je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje načrtovane stavbe:
1. fasada stavbe mora biti zasnovana sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
 2. vzhodni vogal stolpnice A1, vzhodni vogal pritličnega podstavka in južni vogal stolpiča A2 morajo biti zaokroženi;
 3. fasada mora biti izvedena v umirjenih rdeče-rjavih oziroma temno rdečih odtenkih, z nizko do srednjo nasičenostjo barve, brez izrazitih svetlih ali kričečih tonov;
 4. strehe nad pritličjem in nad najvišjima etažama stolpnice in stolpiča morajo biti ravne. Na strehi nad pritličjem, razen v območju teras stanovanj in poslovnih prostorov, ter na strehi stolpnice, je dopustno urediti odprte bivalne ter zelene površine za stanovalce in druge uporabnike stavbe. Preostali del strehe nad pritličjem in stolpnico ter streha nad najvišjo etažo stolpiča morajo biti urejeni kot zelena streha, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi;
 5. streha na severni strani stolpiča A2 mora biti ozelenjena in preko nje je treba zagotoviti dostop od strehe nad pritličjem stavbe do strehe nad najvišjo etažo stolpiča A2;
 6. 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, ter na dele streh, ki so urejeni kot odprte bivalne ter zelene površine, namenjene stanovalcem in drugim uporabnikom stavbe;
7. tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
 8. solarne panele je treba umestiti tako, da je bleščanje čim manj moteče za stanovanja ter druge prostore, kjer se zadržujejo ljudje, v načrtovani in v sosednjih stavbah;
 9. v nivoju pritličja so na fasadah stavbe dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste;
 10. funkcionalno oviranim osebam je treba zagotoviti dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir;
 11. pri zasnovi stavbe je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade).
 12. klet mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč;
 13. zunanji ovoj stavbe mora biti oblikovan tako, da bo preprečen problem bleščanja sonca in pregrevanja zaradi akumulacija sončne toplote;
 14. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno.
- (2) Pogoji za oblikovanje nadstreškov in nadstrešnic nad parkirišči za kolesa in prostorom za odpadke so:
1. morajo biti preprostih geometrijskih oblik, zasnovani sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
 2. znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
 3. strehe so ravne, dopustna višina je do 3 m.

13. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) V načrtu zunanje in krajinske 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 raščnim 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 in ne smejo ovirati gibanja pešcev ter vzdrževanje komunalnih naprav;
 5. pri postavitvi urbane opreme na javnih površinah je treba pridobiti soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za urejanje prostora, in dovoljenje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet;
 6. prostor med načrtovano stavbo, Celovško cesto in Gospodinjsko ulico je treba urediti tako, da tvori usklajeno celoto;
 7. na gradbeni parceli iz 18. člena z oznako P1 je treba zagotoviti najmanj 1 380 m² odprtih bivalnih površin, od tega jih mora biti najmanj 780 m² urejenih kot zelene površine na raščnem terenu. Do 35 % odprtih bivalnih površin je dopustno zagotoviti na strehi stavbe. Za delež odprtih bivalnih površin, ki je zagotovljen na strehi stavbe, je dopustno zmanjšati tudi zahtevano površino zelenih površin na raščnem terenu;
 8. na parceli P2 je treba zagotoviti najmanj 50 m² odprtih bivalnih površin, od tega jih mora biti najmanj 25 m² urejenih kot zelene površine na raščnem terenu v strnjeni obliki;
 9. 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). Odprte bivalne površine na terenu so namenjene tudi drugim uporabnikom stavbe;
 10. odprte bivalne površine na strehi stavbe morajo biti urejene kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m², mora biti urejena kot zelena ureditev in

- ustrezno zavarovana. Odprte bivalne površine na strehi stolpnice A1 morajo biti dostopne stanovalcem, na ostalih strehah pa tudi drugim uporabnikom načrtovane stavbe;
11. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev;
 12. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN, otroško igrišče na severni strani prostorske enote PE1 pa mora biti dostopno tudi stanovalcem stavbe Celovška 143. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic, zaščitena pred hrupom in urejena v radiju 100 m od vhoda v stanovanjsko stavbo. Del površin za igro otrok je dopustno urediti v sklopu odprtih bivalnih površin na strehi stavbe, pri čemer mora biti površina otroškega igrišča na terenu najmanj 200 m²;
 13. za zaščito pred soncem se lahko uporabljajo senčniki, markize in tende. Senčniki med seboj ne smejo biti povezani. Pritrjevanje senčnikov v tlak javnih površin in na fasade objektov ni dopustno. Markize in tende morajo biti enotno oblikovane ter oblikovno usklajene s členitvijo fasade;
 14. zelene površine so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Za raščen teren štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. V zahtevano kvoto zelenih površin, ki jih je treba zagotoviti na raščenem terenu na parceli P1, se štejejo le zelene površine na raščenem terenu s sklenjeno površino najmanj 50 m² in širine najmanj 2 m;
 15. na površinah za počitek, dejavnosti na prostem in igro otrok ter ob sprehajalnih poteh je treba načrtovati zasaditev, ki nudi naravno senco;
 16. na parceli P1 je treba na raščenem terenu zasaditi najmanj 6 dreves, na parceli P2 pa 1 drevo;
 17. na parceli C2, je treba na raščenem terenu zasaditi najmanj 4 drevesa, ki nadaljujejo drevored ob Celovski cesti;
 18. obstoječa odrasla drevesa v območju OPPN je treba v čim večji meri ohranjati. Vsako odstranjeno drevo v prostorski enoti PE2 je treba nadomestiti z novim drevesom v isti prostorski enoti ali v parku ob južni meji območja OPPN;
 19. 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 v velikosti najmanj 3 m²;
 20. 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;
 21. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
 22. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi;
 23. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustna stojala za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovana enotno;
 24. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni oporni zidovi z višino do 0,80 m, če so oblikovani kot del ureditve zunanje ureditve;
 25. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
 26. v prostorski enoti PE1 je treba na severni ali južni strani stavbe postaviti najmanj en pitnik;
 27. v prostorski enoti PE1 je dopustno postaviti objekte za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovno morajo biti prilagojeni značaju načrtovane stavbe in ne smejo segati v preglednostno polje ceste. Lokacije prostostoječih objektov za oglaševanje je treba določiti v načrtu krajinske ureditve

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. Prikaz zelenic, dreves, grmovnic in otroških igrišč je zgolj informativen. Oblika zelenic, pozicije dreves in lokacije otroških igrišč se določi v projektni dokumentaciji.

14. člen **(tlorisni gabariti)**

- (1) Tlorisne dimenzije stavbe A obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami, balkoni, fasadno oblogo, napušči in konzolnimi nadstreški nad vhodi. Dolžina se meri vzporedno z Gospodinjso ulico, širina pa pravokotno nanjo.
- (2) Izvedba načrtovane stavbe na terenu in nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbenih mej (v nadaljnjem besedilu: GM). GM so črte, ki jih načrtovane stavbe in deli stavb ne smejo preseči, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavbe:
- Gmp za pritlični podstavek;
 - GM1 za stolpnico A1.
 - GM2 za stolpič A2;
 - GM3 za stolpič A2 v nivoju 20,40 m nad koto pritličja;
- (3) Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki in urbana oprema.
- (4) Volumen stolpiča A2 na severni strani ne sme presegati navidezne ploskve med GM2 in GM3, razen s transparentnimi zaščitnimi ograjami in elementi urbane opreme.
- (5) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je 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.
- (6) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.
- (7) Lega stavbe ter potek Gmp, GM1, GM2, GM3 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

15. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

- (1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v pritličje stavbe do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronsko komunikacijske infrastrukture.
- (2) Višinski gabariti delov načrtovane stavbe nad terenom so:
- pritlični podstavek: h = do 5,2 m
 - stolpnica A1: h = do 59,5 m
 - stolpič A2: h = do 20,4 m
- (3) Etažnost delov načrtovane stavbe nad terenom je:
- pritlični podstavek: do P
 - stolpnica A1: do P+16
 - stolpič A2: do P+4
- (4) Dopustna je podkletitev stavbe s tremi kletnimi etažami.
- (5) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

16. člen
(višinske kote terena in pritličja)

- (1) Višinska kota urejenega terena pred vhodi v stavbo je 304 m n. v.
- (2) Višinska kota pritličja stavbe je 304 m n. v.
- (3) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest, kotam raščenege terena in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.
- (4) Kote pritličij in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ne bo mogoč.
- (5) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

17. člen
(zmogljivost območja)

- (1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:
 - površina prostorske enote PE1: 3.067 m²
 - BTP pod terenom: 5.300 m²
 - BTP nad terenom: največ 10.450 m²
 - število stanovanj: največ 80
- (2) Površina prostorske enote PE2 je 1.255 m².
- (3) 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.
- (4) V načrtovani stavbi je delež stanovanjskih površin lahko največ 70 % BTP nad terenom.
- (5) Faktor zazidanosti je največ 50 %. Faktor zazidanosti je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se tudi površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

VI. NAČRT PARCELACIJE

18. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:
 1. prostorska enota PE1:
 - P1: gradbena parcela stavbe, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 644/5, 645/2, 645/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 640/2, 647/2, 643, 1873/16, 656/127 vsa v katastrski občini 1793 Zgornja Šiška. Površina P1 meri 2 909 m²;
 - P2: parcela namenjena ureditvi dela otroškega igrišča, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 640/5 in 644/10, obe v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P2 meri 149 m²;
 - P3: parcela zunanje ureditve, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 647/2 v katastrski

- občini 1793 Zgornja Šiška. Površina P3 meri 6 m²;
- P4: parcela zunanje ureditve, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 647/2 v katastrski občini 1793 Zgornja Šiška. Površina P3 meri 3 m²;

2. prostorska enota PE2:

- C1: parcela javne ceste Gospodinjske ulice, ki obsega zemljišče s parcelno številko 656/128 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 656/127, 656/93, 647/2, 1873/16 in 1873/18, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina C1 meri 479 m².
- C2: parcela javne ceste Celovške ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1873/18, 1873/16, 643, 640/2, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina C2 meri 776 m².

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geokoordinate točk za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

19. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 je parcela javne ceste Gospodinjske ulice. Parcela C2 je parcela javne ceste Celovške ceste. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 1 255 m².

(2) Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišče s parcelno številko 656/128 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 643, 640/2, 656/93, 656/127, 647/2, 1873/16 in 1873/18, vsi v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20. člen (etapnost gradnje)

(1) Gradnjo stavbe s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

(2) Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

(3) Do začetka gradnje načrtovane stavbe so v prostorski enoti PE1 dopustni:

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

21. člen (pogoji za gradnjo in uporabo načrtovane stavbe)

(1) Pred pričetkom načrtovane gradnje je treba zgraditi:

- prestavitev vodovodnega omrežja v območju OPPN,
- prestavitev javne kanalizacije v območju OPPN in

- prestavitev javnega vročevodnega omrežja v območju OPPN.
- (2) Do začetka uporabe stavbe na parceli P1 je treba zgraditi:
- rekonstrukcijo Gospodinjske ulice,
 - ureditev površin ob Celovski cesti na parceli C2,
 - rekonstrukcijo Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami,
 - novo transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška z navezavo na obstoječe srednje napetostno omrežje.

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

22. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIIA, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

(2) Območja OPPN se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

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

(4) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje 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, prioriteten je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin;
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. Pri vgradnji betona je dopustno uporabiti le takšne sestavine in dodatke, ki ne povzročajo izluževanja snovi nevarnih za vodno okolje in zdravje ljudi, kar mora biti razvidno iz certifikatov;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;

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

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

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

1. izvesti je treba vodotesno zaščito gradbene jame. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba narediti projekt izsuševanja gradbene jame ter predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do posedanja sosednjih objektov zaradi odtekanja viseče podtalnice izpod obstoječih stavb;
2. v fazi izvedbe je treba izvesti monitoring in popis sosednjih objektov pred in med izvedbo zaščite in izkopa gradbene jame;
3. upoštevati je treba nivo ujete vode na globini 11 m in 26 m pod površjem tal;
4. upoštevati je treba nivo talne vode na globini cca. 24 m pod površjem tal;
5. tla pod načrtovano stavbo je treba izboljšati z JG slopi;
6. računsko je treba preveriti morebitne vplive na sosednje objekte načrtovanih stavb v končnem stanju in z vidika stabilnosti obstoječih objektov v kritični fazi izvedbe gradbene jame ter izvesti podrobnejše raziskave v povezavi s pojavljanjem nezveznih slojev viseče podzemne vode;
7. izvesti je treba dodatne raziskave, ki zajemajo najmanj dve dodatni sondažni vrtini do hribinske osnove, ter izdelati načrt zaščite gradbene jame in načrt izboljšanja tal pod talno ploščo stavbe.

(7) Če se ugotovi prisotnost pojavljanja nezveznih slojev viseče podzemne vode, je treba konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, da se visečih slojev podzemne vode ne drenira in izsušuje. Varovanja gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje ležeče horizonte.

(8) 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.

(9) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (novelirano poročilo)«, IDZ, št. GEO065-02-2022 Stolpnica C-Tower Šiška, oktober 2025, ki ga je izdelalo podjetje SLP d.o.o. Ljubljana, ter prilogo tega elaborata »Ocena vpliva posega na podzemno vodo za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del«, IDZ, št. anhg_34172025, avgust 2025, ki jo je izdelalo podjetje Alfageo d.o.o.

23. člen **(varstvo tal)**

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

(2) Pred ureditvijo otroškega igrišča je treba ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem kot jih za otroška igrišča predpisuje Uredba o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

24. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka iz nadzemnih delov stavb je treba speljati nad strehe stavb.
- (2) Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.
- (3) Vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.
- (4) V času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.
- (5) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetske standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

25. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Večji del območja OPPN je v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene.
- (3) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:
 1. uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 2. časovna omejitev obratovanja gradbišč:
 - obsežnejša gradbena dela na odprtih površinah (vsa dela, kjer obratuje težka gradbena mehanizacija (bagri, buldožerji) in običajno vključujejo predvsem zemeljska dela) lahko v splošnem potekajo le med delovniki v dnevnem obdobju med 6. uro in 18. uro ter v soboto med 6. in 16 uro,
 - gradbena dela v s povečanimi impulznimi karakteristikami hrupa lahko potekajo le med delovniki v dnevnem obdobju med 8. uro in 16. uro,
 3. časovna omejitev transporta materiala:
 - transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala na gradbišče po javnem cestnem omrežju naj poteka le med delovniki v dnevnem obdobju med 6. uro in 18. uro ter v soboto med 6. in 16 uro,
 4. prevoz gradbenega in izkopnega materiala je treba voditi po najkrajših možnih poteh in po cestah, ki v čim manjši meri potekajo v bližini stavb z varovanimi prostori;
 5. v času najbolj intenzivne gradnje je treba pravočasno in dosledno obveščati bližnje prebivalce o vrsti in predvidenem trajanju hrupnih del;
 6. dosledno je treba spremljati vse pritožbe zaradi hrupa v času gradbenih del;
 7. zaradi možnega povečanja obremenitve s hrupom v času gradnje pri stavbah ob Scopolijevi ulici in Celovski cesti zahodno in severozahodno od območja OPPN je treba v projektni dokumentaciji opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, po potrebi izvedba začasnih protihrupnih ograj), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne povzroča čezmerne obremenitve okolja.
- (4) Za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju OPPN je treba zagotoviti naslednje ukrepe:
 1. zagotoviti je treba ustrezno zvočno izolacijo vseh prostorov, varovanih skladno s predpisom, ki ureja zaščito pred hrupom v stavbah (v nadaljnjem besedilu: varovanih prostorov);

2. stavba mora biti načrtovana tako, da bo čim manj prostorov obremenjenih s hrupom Celovške ceste;
3. pri stanovanjih, ki so orientirana na fasado ob Celovški cesti, je treba zagotoviti fasadne odprtine tudi na eni od tišjih fasad;
4. pri stanovanjih, ki so obremenjena s hrupom Celovške ceste, je treba izvesti prisilno prezračevanje varovanih prostorov;
5. v poslovnih prostorih, kjer se bo izvajalo intelektualno delo, je treba zagotoviti raven hrupa do največ 35 dB(A) v dnevnem obdobju;
6. zagotoviti je treba ustrezne prostorske in tehnične ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju otroškega igrišča.

(5) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba zagotoviti izdelavo strokovne ocene obremenitve okolja s hrupom. V okviru teh strokovnih podlag je treba natančneje opredeliti tudi vse potrebne omilitvene ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom zaradi obratovanja v zakonsko predpisane meje.

(6) Pri pripravi projektne dokumentacije in pri izvajanju načrtovanih posegov je treba upoštevati elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom, strokovna podlaga za občinski podrobni prostorski načrt 117 poslovna stavba – križišče Celovška-Gospodinjska (EUP ŠI-492), Epi spektrum d.o.o., št. 2025-009 SPO-HRU, oktober 2025, dopolnitev marec 2026.

26. člen (osončenje)

(1) Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v prostorih dnevne sobe, bivalnega prostora s kuhinjo, bivalne kuhinje in otroške sobe 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.

27. 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, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. 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) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih posodah za začasno skladiščenje do predaje pooblaščenim zbiralcem.

(3) V prostorski enoti PE1 je zbirno mesto za komunalne odpadke načrtovano v stavbi. Prevzemno mesto je načrtovano ob uvozno-izvozni klančini na zahodni strani stavbe. Zbirno in prevzemno mesto morata omogočati postavitve zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke, ločene frakcije (embalažo, papir, steklo) in kosovne odpadke. Praznjenje zabojnikov se izvaja z načrtovane dostavne ceste na jugozahodni strani stavbe. Komunalna vozila na dovozno cesto

uvažajo vzvratno z Gospodinjske ulice.

(4) Zbirno mesto mora biti zavarovano pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov. Prostor zbirnega in prevzemnega mesta ter pot med njima morajo biti tako veliki, da je omogočeno premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

(5) Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim mestom in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu. Zbirno mesto je dopustno umestiti tudi v etaže pod terenom, če je zagotovljena ustrezna tehnična rešitev za premostitev višinske razlike med zbirnim mestom in koto terena oziroma pritličja stavbe (dvigalo ali dvižna ploščad).

(6) 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.

(7) Zbirno mesto za komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«. Prevzemno mesto za komunalne odpadke je določeno v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

28. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo 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

29. člen **(območja za potrebe obrambe)**

(1) Območje urejanja se delno nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe, v katerem so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov, kjer je treba za vsako novogradnjo visoko več kot 25 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

(2) Območje omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe je prikazano v grafičnem načrtu št. 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

30. 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 in v oddaljenosti 150 m od cone z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (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.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba za zaklanjanje v vseh novih objektih predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo. Treba je predvideti tudi gradnjo zaklonišč, če to zahteva zakon, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

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

(4) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

31. 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 med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov;
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila;
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Stavba v območju OPPN mora 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) K projektnim rešitvam za načrtovano stavbo je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.

(5) Dostop za intervencijska vozila je preko Celovške ceste in Gospodinjske ulice. Za stavbo je treba zagotoviti dostop in površine za delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi ter opremljene s horizontalno in vertikalno signalizacijo. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj.

(6) 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.

(7) 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.

(8) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavbe v območju OPPN na proste površine ob njih. Prostor za umik uporabnikov stavbe je dopustno določiti v parku na južni strani Gospodinjske ulice. Evakuacijske poti ne smejo biti načrtovane preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da sta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter je omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(10) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, je dopustno vgraditi na načrtovano stavbo v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi in po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da zaradi vgrajene energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšana.

(11) 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

32. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Zunanje pohodne in povozne površine je treba urediti tako, da zagotavljajo univerzalno dostopnost. Načrtovana stavba in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti asfaltirane oziroma tlakovane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

33. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je na južni strani prometno navezano na Gospodinjsko ulico, na vzhodni strani pa na Celovško cesto. Osebna vozila v območje dostopajo po načrtovani interni dovozni cesti na jugozahodni strani stavbe v prostorski enoti PE1, ki se priključuje na Gospodinjsko ulico. Preko dovozne ceste je zagotovljen dostop za motorna vozila do uvoza v načrtovano stavbo ter do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

(2) V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, je načrtovana ureditev Gospodinjske ulice, po kateri poteka promet enosmerno v smeri proti Derčevi ulici.

(3) Rekonstruiran prečni profil Gospodinjske ulice v območju OPPN je:

- površina za pešce 1,6 m
- pas za vzdolžno parkiranje 2,5 m
- enosmerno vozišče 2,5 m
- površina za kolesarje 1,5 m
- površina za pešce 1,6 m
- skupaj 9,7 m

(4) Profil načrtovane dovozne ceste na jugozahodni strani območja OPPN je:

- dvosmerno vozišče 5 m
- površina za pešce 1,5 m
- skupaj 6,5 m

34. člen (mirujoči promet)

(1) V prostorski enoti PE1 je dopustno urediti parkirna mesta za osebna vozila v kletnih etažah stavbe ter na površini med načrtovano dovozno cesto na površini med dovozno cesto in načrtovano stavbo. V prostorski enoti PE1 je treba zagotoviti vsa parkirna mesta za potrebe načrtovane stavbe, dopustno pa je zagotoviti tudi do 20 parkirnih mest za potrebe obstoječe stavbe na naslovu Celovška cesta 143.

(2) V območju OPPN so na parceli C1 načrtovana štiri javna parkirna mesta za osebna vozila.

(3) Za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN je treba na gradbeni parceli P1 zagotoviti najmanjše število parkirnih mest ob upoštevanju naslednjih normativov, določenih z Mobilnostnim načrtom za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, št. UP 22-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., december 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt):

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
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
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, ki poslujejo s strankami	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 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m ² BTP objekta
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
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500 m ²)	1 PM/25 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe	1 PM/30 m ² BTP objekta, od	2 PM/100 m ² BTP objekta

(odprte in pokrite tržnice)	tega: - najmanj 80 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m ² BTP	1 PM/25 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	PM/100 m ² BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	PM/80 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60 m ² BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/10 sedežev
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante in klinike)	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
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
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/300 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/250 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
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
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 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

(4) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upošteva BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Na gradbeni parceli P1 je treba zgraditi najmanj 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar ne manj kot 1 PM/stanovanje.

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

(7) Parkirna mesta za obiskovalce morajo biti urejena tako, da so v souporabi obiskovalcev vseh dejavnosti v stavbi, morajo biti jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrežno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim.

(8) Vsa parkirišča v območju OPPN, nad in pod terenom, z več kot desetimi parkirnimi mesti morajo imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov ter zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije.

(9) Na gradbeni parceli P1 je treba zgraditi najmanj 70 % s tem odlokom predpisanih PM za kolesarski promet. To določilo ne velja za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

(10) Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

(11) V prostorski enoti PE1 je treba od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz drugega odstavka tega člena, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

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

(13) Poleg potrebnega števila parkirnih mest, določenega na podlagi normativov iz preglednice iz tretjega odstavka tega člena je treba na parceli P1 zagotoviti še najmanj dve dodatni parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje motornih vozil na terenu.

35. člen **(peš in kolesarski promet)**

(1) Dostop za pešce in kolesarje do območja OPPN je po Celovski cesti in po Gospodinjski ulici.

(2) V prostorski enoti PE1 je načrtovana površina za pešce ob dovozni cesti. Ostale pohodne površine za pešce so načrtovane ob stavbi. Kolesarski promet se odvija po vozišču dovozne ceste.

(3) V prostorski enoti PE2 so načrtovane dvostranska površina za pešce ob Gospodinjski ulici in površina za pešce ob Celovski cesti. Kolesarski promet se na Gospodinjski ulici odvija v smeri vožnje motornih vozil po vozišču ceste, v nasprotni smeri pa po ločeni površini za kolesarje. Ob Celovski cesti poteka kolesarski promet po ločeni površini za kolesarje.

(4) V prostorski enoti PE1 morajo biti dostopne poti za pešce in kolesarje, ki vodijo od javnih prometnih površin do glavnih vhodov v stavbo, široke najmanj 3 m. Za stanovalce stavbe Celovška 143 mora biti zagotovljen najmanj 2 m širok peš in kolesarski dostop do otroškega igrišča.

(5) Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protizdrsnimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju.

(6) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles. Za dejavnosti v pritličju stavbe je treba zagotoviti zahtevana

parkirna mesta za kolesa v pritličju stavbe ali na terenu.

(7) Površine namenjene pešcem in kolesarjem so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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

(1) Dostop za dostavna, servisna in komunalna vozila do stavbe je z Gospodinjske ulice po dovozni cesti na jugozahodni strani stavbe. Prostor za obračanje dostavnih vozil je zagotovljen na jugozahodni strani parcele P1, komunalna vozila pa uvažajo na dovozno cesto vzvratno z Gospodinjske ulice. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje načrtovanih objektov in dejavnosti v prostorski enoti PE1 je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe ali v sklopu parkirišč za kratkotrajno parkiranje na terenu ali v kleti stavbe.

37. člen **(intervencijske poti in površine)**

(1) Dostop za intervencijska vozila je na severovzhodni strani določen po Celovski cesti in na jugovzhodni strani po Gospodinjski ulici. Do postavitvene površine na severovzhodni strani načrtovane stavbe intervencijsko vozilo uvažava vzvratno s Celovške ceste.

(2) Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

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

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na območju OPPN:

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek po teh površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo gradnje in vzdrževanje javnih okoljskih, energetska in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec od lastnika pridobiti služnost;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetska in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. gradnja okoljskih, energetska in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
5. dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronske komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
6. obstoječo okoljsko, energetska 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«.

39. člen (vodovod)

(1) V Celovski cesti poteka v zahodnem robu cestišča javni primarni vodovod LŽ DN 400. Na vzhodni strani Celovške ceste poteka sekundarni vodovod LŽ DN 100. Na primarni vodovod LŽ DN 400 je severno od križišča Gospodinjske ulice in Celovške ceste navezan vodovodni odsek LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN. Vodovod je zaključen s končnim hidrantom za objektom Gospodinjska ulica 8. V Derčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 80, ki je zaključen s končnim hidrantom.

(2) Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javni vodovodni odsek LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN skladno s projektno nalogo Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 2941 V, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Načrtovane so ukinitve dela javnega vodovoda LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN, gradnja prestavljenega vodovoda V1 NL DN 100 v Gospodinjski ulici od mesta navezave na primarni vodovod LŽ DN 400 v Celovski cesti do uvoza v prostorsko enoto PE1 na južni strani območja OPPN ter gradnja začasnega vodovnega odseka V1.1. NL DN 100 med načrtovanim vodovodom V1 NL DN 100 in ohranjenim delom obstoječega vodovoda LŽ DN 80.

(3) Načrtovano stavbo je treba priključiti na vodovodno omrežje v Gospodinjski ulici. Merilno mesto mora biti izvedeno tako, da bo mogoče ločeno odčitavanje porabe za poslovni in za stanovanjski del.

(4) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Scopoljevi ulici in načrtovanega javnega hidrantnega omrežja v Gospodinjski ulici.

(5) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

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

40. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Preko obravnavanega območja OPPN poteka iz smeri Sternenove ulice, od severozahoda proti jugovzhodu, javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500. Preko jugovzhodnega dela območja poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 300, ki se nadaljuje prečno preko Gospodinjske ulice in nato proti Celovski cesti. V Gospodinjski ulici poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 700, ki poteka v smeri Celovške ceste in jo tudi prečka. Na omenjeni kanal se navežeta tudi kanal B DN 500, ki prečka območje OPPN in javni kanal B DN 400, ki poteka južno ob Celovski cesti.

(2) Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v območju OPPN, skladno s projektno nalogo Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 3553 K, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Obstojča javna kanala za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500 in B DN 300, ki potekata v območju načrtovane stavbe, sta načrtovana za prestavitev. Načrtovana je gradnja prestavljenih kanalov za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K1 GRP DN 600 na severni strani načrtovane stavbe in K3 GRP DN 700 v Gospodinjski ulici. Obstoječi kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B400 ob Celovski cesti je treba na odseku med prestavljenima kanaloma K1 in K3 nadomestiti z novim javnim kanalom za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K2 GRP DN 700.

(3) Treba je zgraditi nov kanalizacijski priključek za objekt Celovška cesta 143 na javni kanal K1 GRP DN 600. Načrtovano stavbo je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Celovški cesti in Gospodinjski ulici. Sočasno z ukinitvijo kanala B DN 300 je treba zgraditi nov hišni kanalizacijski priključek za objekt Kmetijsko gospodarske zbornice na prestavljen kanal K3 GRP DN 700. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(4) Odvajanje padavinskih voda 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 in utrjenih površin v prostorski enoti PE1 je treba voditi v ponikanje.

(5) Za odvajanje padavinskih vod z javnih prometnih površin je načrtovana gradnja ločenega kanala za padavinske vode z iztokom v ponikanje preko lovilca olj in zadrževalnika. Pri odvajanju padavinske vode iz cestišča ter utrjenih površin je potrebno upoštevati predpis, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest.

(6) Za odvajanje padavinskih vod z javnih prometnih površin je treba preveriti tehnično rešitev z gradnjo ločenega kanala za padavinske vode z iztokom v ponikanje preko lovilca olj in zadrževalnika. Če se s preveritvijo ugotovi, da taka tehnična rešitev ni primerna, je padavinske vode z javnih prometnih površin dopustno odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Pri odvajanju padavinske vode iz cestišča ter utrjenih površin je potrebno upoštevati predpis, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest.

(7) Ponikanje je treba na območju OPPN urediti s ponikalnim poljem ali ponikalnimi vodnjaki, v obeh primerih z dnom nad zgornjo koto vmesnih glinastih plasti.

(8) Če je razdalja med vodi javnega kanalizacijskega omrežja in debli dreves 2,5 m ali manj, je treba pred saditvijo dreves ali pri novem polaganju vodov namestiti v tleh zaporo oziroma oviro, ki prepreči nezaželeno razrast korenin.

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

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

41. člen (plinovodno omrežje)

(1) Načrtovano stavbo je za potrebe kuhe in tehnologije dopustno priključiti na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje.

(2) Obstoječe plinovodno omrežje N10240 v dimenziji DN100 poteka v Scopolijevi ulici severozahodno od območja OPPN. V primeru priključitve stavbe na sistem zemeljskega plina je treba izvesti plinski priključek, ki se zaključí z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

(3) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s:

- Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20),

- Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana, d.o.o.).

42. člen **(vročevodno omrežje)**

(1) Načrtovana stavba se za potrebe ogrevanja, prezračevanja, klimatizacije in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

(2) Načrtovana gradnja tangira:

- glavni vročevod T700 dimenzije DN300,
- glavni vročevod T703 dimenzije DN200 in
- vročevodni jašek z zapornimi armaturami DN200 za glavni vročevod T703.

(3) Tangirano vročevodno omrežje je treba pred začetkom gradbenih del (izkopom gradbene jame) prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Za prestavitev glavnih vročevodov T700 dimenzije DN300 in T703 dimenzije DN200 je treba zagotoviti koridorje od parcelnih mej do načrtovanih konstrukcijskih elementov pod terenom:

- na zahodni strani novogradnje, kjer bosta potekali 2 cevi vročevoda, koridor svetle širine 2,55 m,
- na južni strani novogradnje, kjer bodo potekale 4 cevi vročevoda, koridor svetle širine 3,9 m.

(4) Koridorje za vročevod iz predhodnega odstavka tega člena je dopustno zagotoviti tudi s prilagoditvijo volumna kleti tako, da je prostor za vročevod zagotovljen med koto utrjenega terena in zaključnim slojem nad prvo kletno etažo. K rešitvi je treba pridobiti soglasje upravljavca vročevoda.

(5) Prestavljeno glavno vročevodno omrežje mora v času gradnje stavbe in kasneje nemoteno obratovati.

(6) Prestavitvena dela je treba izvajati v času izven ogrevalne sezone.

(7) Vročevodno omrežje, vključno z vstopnimi jaški, mora biti po končani gradnji dostopno za kontrolna in vzdrževalna dela.

(8) Nad vročevodnim omrežjem ni dovoljena nadzidava, nadgradnja, sajenje dreves in grmičevja.

(9) Priključni vročevod za stavbo je načrtovan iz prestavljenega vročevodnega jaška na zahodni strani stavbe.

(10) 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.).

43. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Zahodno od območja v Scopolijevi ulici poteka obstoječe distribucijsko elektroenergetsko omrežje nazivne napetosti 10 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. Obstoječi objekti v okolici se napajajo iz dveh obstoječih kabelskih transformatorskih postaj TP0477 Sternenova in TP0399 Gospodinjska 8.

(2) Za napajanje načrtovane stavbe je treba zgraditi novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška, dograditi elektro kabelsko kanalizacijo. Načrtovana elektrokabelska kanalizacija poteka od obstoječega jaška KJ3 v Scopolijevi ulici do meje območja OPPN ter se nadaljuje po severni in vzhodni strani načrtovane stavbe so načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška.

(3) Za napajanje načrtovane stavbe je treba v načrtovano in obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo do načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška položiti ustrezno število srednje napetostnih kablov od obstoječe transformatorske postaje TP0477 Sternanova in od obstoječe transformatorske postaje TP0399 Gospodinjska 8.

(4) Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je dopustno načrtovati v prvi kletni etaži pod pogojem, da se TP nahaja ob zunanji steni stavbe in da je iz zunanje strani stavbe preko transportnega jaška zagotovljen direktni osebni dostop v prostore postaje. Dimenzija transportnega jaška mora omogočiti iznos ali vnos največje elektroenergetske opreme iz ali v transformatorsko postajo (npr.: transformator).

(5) Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je treba načrtovati tako, da bo mogoče vgraditi dva transformatorja moči 1.000 kVA. Skozi prostore transformatorske postaje ne smejo potekati drugi komunalni vodi.

(6) Do transformatorske postaje mora biti omogočen dostop osebju distribucijskega podjetja 24 ur na dan skozi celo leto. Dostop in vstop v transportni jašek mora biti stalno dostopen, izveden mora biti tako, da je onemogočen vstop nepooblaščenim osebam. Pred objektom, v neposredni bližini transformatorske postaje, mora biti zagotovljena prosta brezplačna parkirna površina za dostop službenemu osebju in njihovim intervencijskim vozilom 24 ur na dan skozi celo leto.

(7) Sosednji prostori ob TP v stavbi ne smejo biti prostori, kjer se isto osebje zadržuje dalj časa. Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekom, pri čemer je treba upoštevati tudi širjenje hrupa.

(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Idejno rešitev EE napajanje za OPPN 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska – del, Elektro Ljubljana d.d., IDR, št. 5/24, oktober 2024.

44. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Po Gospodinjski ulici poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje operaterja T-2 d.o.o.

Po zasebnih zemljiščih, na jugozahodni strani načrtovane stavbe, potekata obstoječi elektronski komunikacijski omrežji operaterjev Telekom Slovenije d.d. in Telemach d.o.o..

(2) Načrtovano stavbo je mogoče priključiti na omrežja treh operaterjev, na omrežje operaterja T-2 d.o.o. preko novega odcepnega jaška na jugovzhodni strani stavbe in na omrežji operaterjev Telekom Slovenije d.d. in Telemach d.o.o.. preko obstoječega jaška na jugozahodni strani stavbe.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Idejni projekt elektronskih komunikacij, Espin, d.o.o., IDP, št. E-332/24, oktober 2024.

45. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Po Celovski cesti in Gospodinjski ulici poteka obstoječe omrežje javne razsvetljave.

(2) Na območju OPPN je treba v sklopu prometne preureditve Gospodinjske ulice prilagoditi potek obstoječe javne razsvetljave ter jo dograditi.

(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) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

(5) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati strokovno podlago Cestna razsvetljava javnih prometnih površin v sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Javna razsvetljava d.d., IDR, št. 02-30-3185/3255, februar 2025.

46. člen **(učinkovita raba energije v stavbah)**

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

XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

47. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti stavb:

- a) tlorisne dimenzije načrtovane stavbe lahko odstopajo znotraj GM in GMz;
- b) preko GMz lahko segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:
 - če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
 - če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
- c) odstopanja pod a) in b) iz te točke so dopustna, če so zagotovljene zelene površine v skladu s 13. členom tega odloka in ni presežen FZ iz 17. člena OPPN;

2. višinski gabariti in etažnost stavb:

- višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol do 10 %;
- izvedba četrte 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. višinske kote pritličja:

- pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,5 m navzgor;
- kote terena lahko odstopajo, če je zunanja ureditev prilagojena ureditvam na sosednjih zemljiščih;

4. zmogljivost območja:

- BTP stavbe nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol;
- BTP stavbe pod terenom lahko odstopa navzdol ali navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot ± 15 %;

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 načrtovane stavbe lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavbe in lege stavbe;

- meje parcel, namenjenih javnim površinam, lahko na podlagi izvedbenih načrtov za ureditev javnih površin odstopajo do 0,5 m v korist javnih površin;
 - zaradi spremenjenega poteka mej v okviru dopustnih odstopanj se spremenijo tudi površine parcel v območju OPPN.
6. lega stavbe:
- lega stavbe lahko odstopa znotraj GM in GMz;
7. zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve:
- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
 - trase peš in kolesarskih povezav je dopustno prilagoditi skladno z zunanjo ureditvijo območja;
8. 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, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
 - rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
 - mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
 - odstopanja, ki so v skladu s to točko dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 20. in 21. členu tega odloka;
9. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 26. členu tega odloka.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. 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 18. 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 terena in sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja 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. v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
7. gradnjo morajo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
8. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN morajo uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
9. na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo;
10. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
11. 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.

49. člen **(dopustni posegi po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav;
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
4. utrditve konstrukcije v okviru protipotresne prenovne stavb;
5. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic;
6. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
7. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
8. obnove fasadnega plašča načrtovane stavbe, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti,
9. spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %,
 10. spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

(2) Naknadni posegi na fasadah novozgrajene stavbe v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavbe je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

XIII. KONČNA DOLOČBA

50. člen **(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 35021-21/2022-111
Identifikacijska številka: 3142
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska (v nadaljnjem besedilu: OPPN) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta, ter
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet.

Poleg navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi OPPN upoštevani tudi:

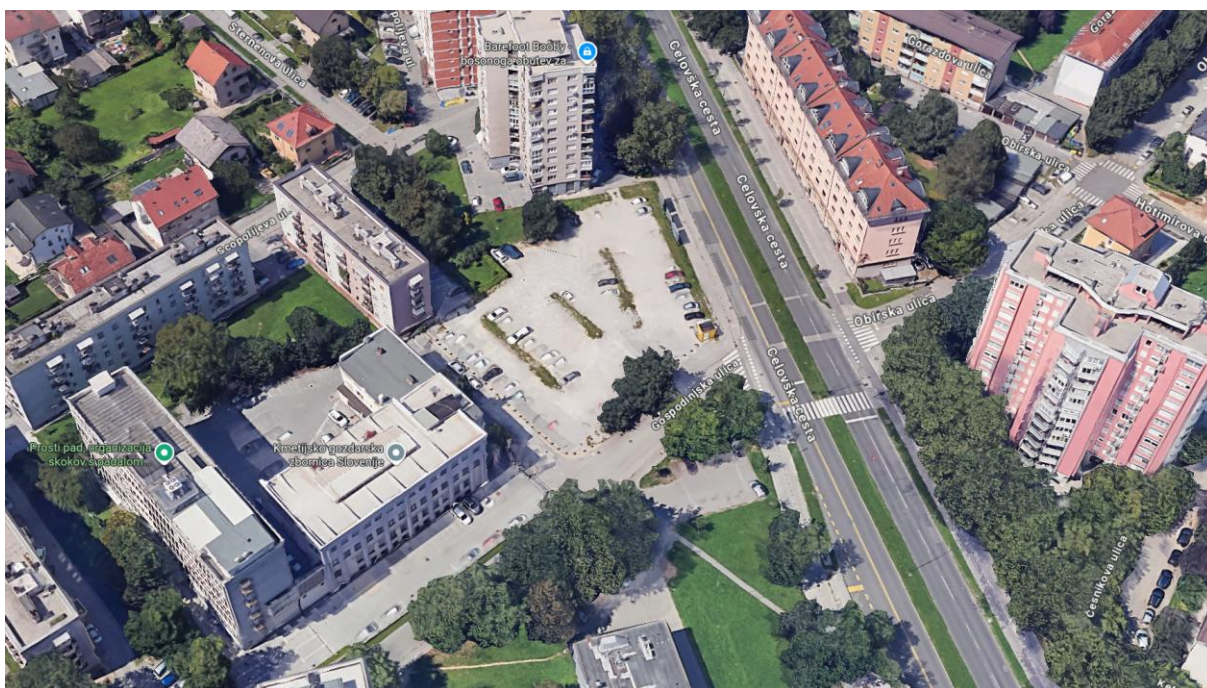
- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana, ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba Križišče Celovška-Gospodinjska, ki je bil 4. 4. 2023 objavljen na spletnih straneh Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

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

Osnovni podatki o zadevi:

- *Naziv OPPN*: Občinski podrobni prostorski načrt 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska;
- *Nadrejeni prostorski akt*: Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID);
- *Veljavni prostorski izvedbeni akti v območju*: /;
- *Lokacija*:
 - kraj: Ljubljana, Šiška, znotraj avtocestnega obroča;
 - četrtina skupnost: Šiška;
 - obodne ulice: Celovška cesta, Gospodinjska ulica, Scopolijeva ulica
 - katastrska občina: Zgornja Šiška;
 - enota urejanja prostora (EUP): del ŠI-492, ter deli EUP ŠI-26, EUP ŠI-159, EUP ŠI-489 in EUP ŠI-549;
- *Velikost območja*: okoli 0,43 ha;
- *Pobudnik priprave OPPN*: Smart Property d.o.o., Kersnikova ulica 3, 1000 Ljubljana;
- *Investitor OPPN*: C Tower d.o.o., Kavčičeva ulica 66, 1000 Ljubljana;
- *Izdelovalec OPPN*: Šabec Kalan Šabec arhitekti, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana;

- *Pripravljavec OPPN*: Mestna občina Ljubljana (Oddelek za urejanje prostora).
- *Investicijska namera*: Investitor želi zgraditi stanovanjsko-poslovni objekt.
- *Vidik MOL*: Izvedba OPPN bo zagotovila ureditev vogalnega prostora med Celovško cesto in Gospodinjsko ulico, nove stanovanjske in poslovne površine, vpliva pa tudi na kapacitete vzgoje, izobraževanja, prometa itd. MOL je v območju OPPN lastnik manjšega dela zemljišč na Gospodinjski ulici, Celovski cesti in na zahodnem robu območja OPPN.
- *ID številka MOP*: identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je 3142, Ministrstvo za okolje in prostor jo je dodelilo 14. 7. 2022.
- *Sklep o pripravi OPPN*: sklep je bil na spletni strani MOL objavljen 4. 4. 2023.
- *Celovita presoja vplivov na okolje*:
 - *Mnenje*: Ministrstvo za naravne vire in prostor je z mnenjem pod številko 35409-24/2022-2550-7, z dne 6. 2. 2023, odločilo, da v postopku priprave OPPN ni treba izdelati celovite presoje vplivov na okolje in da ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja;



Prikaz območja in okolice

Stanje

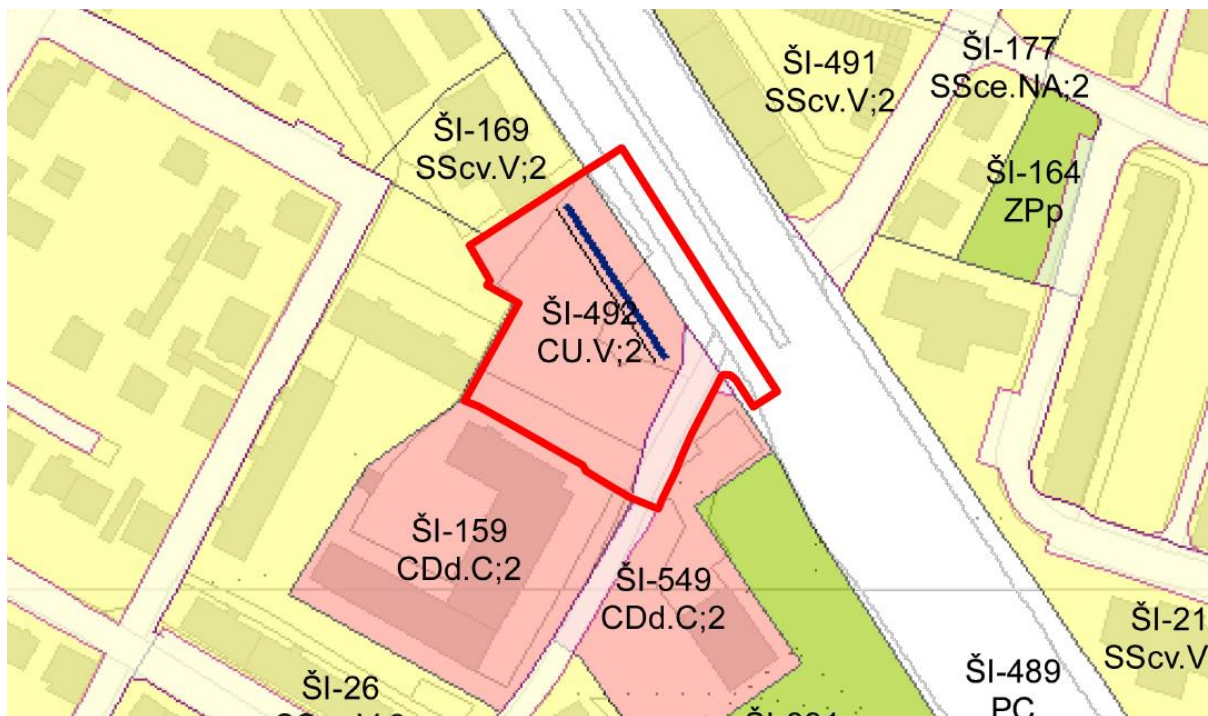
Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška. Območje OPPN se nahaja na zahodni strani križišča Celovške ceste in Gospodinjske ulice. Na severni strani območje meji na večstanovanjsko stolpnico ob Celovski cesti, na vzhodni strani na Celovško cesto, na jugovzhodni strani na parkirne površine, na jugozahodni strani na poslovno stavbo Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije in na zahodni strani na stanovanjski blok ob Scopolijevi ulici.

V območju OPPN se na severozahodni strani Gospodinjske ulice nahajajo parkirne površine. Na jugozahodnem robu območja se nahaja dovozna cesta, ki zagotavlja tudi dostop do objektov v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-159.

Teren je raven.

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje OPPN je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno po Celovški cesti in Gospodinjski ulici. Peš dostop do območja je preko funkcionalnih površin blokov v EUP ŠI-169 in EUP ŠI-26.



Prikaz meje območja OPPN na karti podrobne namenske rabe
Vir: OPPN

Prostorska dokumentacija

Območje v skladu z določili OPN MOL ID obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492, EUP ŠI-26, EUP ŠI-159, EUP ŠI-489 in EUP ŠI-549.

EUP ŠI-492 je namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU). EUP ŠI-26 je namenjena pretežno večstanovanjskim površinam (SScv). EUP ŠI-549 in EUP ŠI-159 sta namenjeni območjem centralnih dejavnosti brez stanovanj (CDd). EUP ŠI-489 je namenjena površinam pomembnejših cest (PC).

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN in izvedbo urbanističnega natečaja za pridobitev najustreznejše prostorske rešitve. Natečaj je bil izveden.

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba.

Faktor zelenih površin za nestanovanjske stavbe je najmanj 20 %, faktor odprtih bivalnih površin za stanovanjske stavbe pa najmanj 30 %.

Faktor zazidanosti je največ 50 %.

Višina objektov je do P+16.

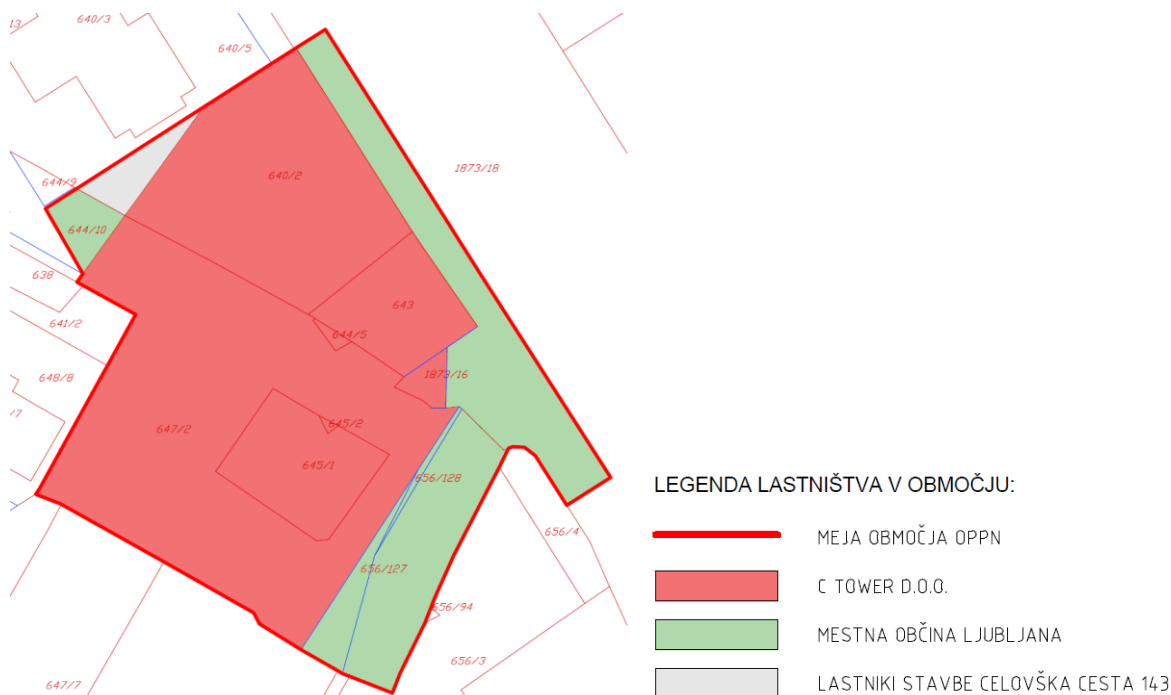
Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati rekonstrukcijo Celovške ceste. Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m. Ob Celovški cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte.

Dovoz je treba urediti z Gospodinjske ulice.

V neposredni sosesčini je predvidena tudi izdelava OPPN 29 Celovška cesta (Dravljje – center).

Lastništvo

Lastniška struktura v območju OPPN je razdrobljena. Večina zemljišč v območju OPPN je v lasti investitorja (približno 73 %). Manjši severozahodni del je v lasti stanovalcev Celovška cesta 143 in Mestne občine Ljubljana. Del Celovške ceste in del Gospodinjske ulice sta v lasti Mestne občine Ljubljana.



Prikaz lastniške strukture na območju

Strokovne podlage

V okviru priprave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

1. Geodetski načrt, Gekom plus d.o.o., št. GEK-41/2022, februar 2024
2. Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (novelirano poročilo), SLP d.o.o. Ljubljana, IDZ, št. GEO065-02-2022 Stolpnica C-Tower Šiška, oktober 2025 in priloga elaborata Ocena vpliva posega na podzemno vodo za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Alfageo d.o.o., IDZ, št. angh_34172025, avgust 2025
3. Strokovna ocena obremenitve s hrupom, strokovna podlaga za občinski podrobni prostorski načrt 117 poslovna stavba – križišče Celovška-Gospodinjska (EUP ŠI-492), Epi spektrum d.o.o., št. 2025-009 SPO-HRU, oktober 2025, dopolnitev marec 2026
4. Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., št. 2941V, 3553K, april 2024
5. Idejna rešitev EE napajanje za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Elektro Ljubljana d.d., IDR, št. 5/24, oktober 2024
6. Idejni projekt elektronskih komunikacij, Espin d.o.o., IDP, št. E-332/24, oktober 2024
7. Preveritev osončenosti za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, CG42 Urh Vidmar s.p., št. 2024/8, november 2024
8. Strokovna podlaga – Koncept požarne varnosti za potrebe OPPN 117, Moland+, d.o.o., IDP, št. SM-6-65.24, november 2024

9. Mobilnostni načrt za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. UP 22-005-MN, december 2024
10. Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 117, DPP, K Projekt L d.o.o., št. U 08/2438-25, marec 2026
11. Cestna razsvetljava javnih prometnih površin v sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Javna razsvetljava d.d., IDR, št. 02-30-3185/3255, februar 2025

Pred pričetkom izdelave OPPN so bile izdelane še:

Strokovne podlage za območje OPPN 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, UP 22-005-SP, julij 2022:

- Prikaz stanja prostora,
- Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
- Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
- Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
- Splošne smernice,
- Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
- Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
- Elaborat lastništva.

Za območje OPPN je bil v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izveden Javni, projektni, enostopenjski natečaj. Na natečaju sta bili podeljeni dve enakovredni prvi nagradi. Obe prvonagrajeni rešitvi sta bili na podlagi priporočil komisije in dodatnih usmeritev investitorja dopolnjeni. Kot končna rešitev za realizacijo projekta je bila izbrana rešitev, ki jo je izdelalo podjetje Arhitektura MJ d. o. o., Koblarjeva ulica 7A, 1000 Ljubljana. Izbrana natečajna rešitev je bila na podlagi priporočil strokovnih služb MOL v fazi priprave OPPN še nekoliko dopolnjena in prilagojena. Urbanistična strokovna podlaga za pripravo OPPN je idejna rešitev biroja Arhitektura MJ d.o.o.

3. Poglavitne rešitve

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobud investitorjev, izbrane natečajne rešitve, usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter ureditev javnih prometnih površin.

Zazidalna zasnova in zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji javnih prometnih površin.

V prostorski enoti PE1 je načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s kletjo, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Načrtovano stavbo sestavljajo pritlični podstavek, stolpnica z oznako A1, stolpič z oznako A2 in skupen podzemni del. Stavba ima podzemno garažo v treh kletnih etažah do katere je dostop zagotovljen preko uvozne / izvozne klančine na jugozahodni strani stavbe. V območju OPPN so poleg stanovanj dopustni tudi drugi nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU.

Volumen stavbe je oblikovan tako, da je dosežena čim večja izraba prostora ob upoštevanju urbanističnih parametrov, ki izhajajo iz določil OPN MOL ID. Nad pritličnim podstavkom objekt sestavljata še stolpnica A1 na severni strani in stolpič A2 na južni strani stavbe. Stolpič A2 se, v obliki prizme z ravno streho nad najvišjo etažo in poševno streho, spušča v smeri proti stolpnici, na jugozahodni strani pa etaže previsevajo čez pritlični podstavek.

V prostorski enoti PE2 je parcela C1 namenjena ureditvi Gospodinjske ulice, parcela C2 pa širitvi

Celovške ceste. Do ureditve končnega profila Celovške ceste pa je treba v območju OPPN na parceli C2, ki zajema površine med obstoječim voziščem Celovške ceste in gradbeno parcelo načrtovane stavbe, urediti ozelenjeno površino za pešce in kolesarje z drevoredom.

Območje OPPN se prometno navezuje na Gospodinjsko ulico, ki je načrtovana za rekonstrukcijo.

Zunanje površine, igrišča

Večji del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjski del objekta je načrtovan na terenu v severnem delu območja, preostali del pa na strehi stavbe. Tlakovane in zelene površine parterja se na severovzhodni strani navezujejo na občestni prostor Celovške ceste. Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev so za načrtovano stavbo zagotovljene v sklopu odprtih bivalnih površin, ki niso namenjene izključno igri otrok, deloma na terenu in deloma na strehi stavbe. Površine za igro otrok so za načrtovano stavbo zagotovljene v ozelenjenem delu na severni strani stavbe. Otroško igrišče je treba zagotoviti tudi, če v načrtovani stavbi ne bo stanovanj. Zelene površine na raščnem terenu so zagotovljene ob Celovski cesti, Gospodinjski ulici ter na zahodni in severozahodni strani objekta.

Višinski gabariti in etažnost

Višinski gabariti delov stavb nad terenom so:

- pritlični podstavek: h = do 5,2 m
- stolpnica A1: h = do 59,5 m
- stolpič A2: h = do 20,4 m

Etažnost posameznih delov stavbe nad terenom je:

- pritlični podstavek: do P
- stolpnica A1: do P+16
- stolpič A2: do P+4

Dopustna je podkletitev stavb s tremi kletnimi etažami.

Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina prostorske enote PE1: 3 067 m²
- BTP pod terenom: 5 300 m²
- BTP nad terenom: največ 10 450 m²
- število stanovanj: največ 80

Površina prostorske enote PE2 je 1 255 m².

Promet in infrastruktura

Območje OPPN je prometno navezano na lokalno krajevno cesto Gospodinjsko ulico in lokalno glavno cesto Celovško cesto. Dovoz do območja je treba urediti z Gospodinjske ulice. Preko območja OPPN je na južni strani zagotovljen dostop za motorna vozila do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, je načrtovana ureditev Gospodinjske ulice, ki je zasnovana kot enosmerno vozišče z enostranskimi bočnimi parkirnimi mesti, s kolesarskim pasom in z dvostranskimi hodniki za pešce.

V prostorski enoti PE1 so parkirna mesta za osebna vozila urejena v kletnih etažah stavbe ter na površini med dovozno cesto in načrtovano stavbo. V prostorski enoti PE1 so zagotovljena vsa parkirna mesta za potrebe načrtovane stavbe. Poleg parkirišč za potrebe načrtovane stavbe je v območju OPPN dopustno urediti do 20 PM za potrebe stanovalcev na naslovu Celovška 143, odvisno od prostorskih možnosti in interesa stanovalcev sosednje stavbe. V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, so ob Gospodinjski ulici načrtovana javna parkirna mesta za osebna vozila.

Normativ za določanje števila parkirnih mest za motorni in kolesarski promet je določen na podlagi Mobilnostnega načrta za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska, št. UP 22-005-MN, december 2024, izdelovalec: Šabec Kalan Šabec – arhitekti. OPPN določa, da mora biti za zagotavljanje trajnostne mobilnosti do pričetka uporabe načrtovanih stavb izdelan akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

OPPN določa, da je treba za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskim vozičkom upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir ter zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je priključitev na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje ter na elektronsko komunikacijsko omrežje. Zaradi umestitve načrtovane stavbe na traso javnega vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja, so tangirana omrežja načrtovana za prestavitev oziroma ukinitvev in dograditev izven gabarita kletnih etaž načrtovane stavbe. Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja pa je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo (TP stolpnica Celovška) in novo elektrokabelsko kanalizacijo.

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 je parcela javne ceste Gospodinjske ulice. Parcela C2 je parcela javne ceste Celovške ceste. Površine, namenjene javnem dobru, skupaj merijo 1 255 m².

Namembnost

Namembnost načrtovane stavbe v prostorski enoti PE1 je stanovanjsko-poslovna. V območju OPPN so poleg stanovanj dopustni tudi drugi nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU.

Etapnost

Gradnjo stavbe s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi. Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe so v prostorski enoti PE1 dopustni:

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

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

V okviru priprave OPPN je bil izdelan tudi Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska (dop. osnutek), Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., april 2026.

Finančna sredstva za izgradnjo grajene javne infrastrukture se zagotovi v proračunu Mestne občine Ljubljana. Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN so ocenjeni na 2.157.327,53 z DDV. Do faze predloga bodo predvidoma še dodatno usklajeni v skladu z dopolnitvami prostorskega akta po javni razgrnitvi.

Investitorjem 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 proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravil:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

v. d. vodje oddelka