

1. ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

1.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice so bile izdane za postopek priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) in so že bile upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta 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) in občinskega prostorskega načrta 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, 75/23 – odl. US in 1244/2026; v nadaljevanju OPN MOL ID).

Ugotavljamo, da je predvidena investicijska namera v splošnem skladna z usmeritvami iz splošnih smernic.

1.1.1 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

Načrtovani posegi na območju OPPN sledijo usmeritvam splošnih smernic s področja razvoja poselitve, ki poudarjajo notranji razvoj mest, pri katerem je pomembno ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture in rabe urbanega prostora ter ohranjanje kulturne, predvsem stavbne in naselbinske dediščine, biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot. Posegi se načrtujejo na način, da se zagotavlja razvoj urbanih funkcij mesta (dejavnosti družbene infrastrukture in centralnih dejavnosti), prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti, razvoj območij osrednjih površin, ki se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost do javnega avtobusnega in železniškega prevoza), ter dopolnitve obstoječega programskega vozlišča z večanjem faktorja izrabe (zapolnjevanje in zgoščanje – intenzivnejša raba premalo izkoriščenih zemljišč) ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine.

1.1.2 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA TRAJNOSTNE MOBILNOSTI

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanje trajnostne mobilnosti z vidika mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoj učinkovitega sistema javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanje fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje javnega potniškega prometa ter zmanjšanje onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Vidik trajnostne mobilnosti je pri umeščanju predvidenih stavb in ureditev na območje OPPN upoštevan na sledeč način:

- z zagotavljanjem sklenjene mreže površin za pešce in kolesarskih povezav, kar omogoča prebivalcem varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter varen dostop do postaj in postajališč JPP,

- z zagotavljanjem bližine postajališč JPP (avtobusi in železnica) ob obodnih cestah območja, ki je glede na dejavnosti velik generator prometa (razstavišče, gledališče, poslovne stavbe),
- obvezna je izdelava mobilnostnega načrta za določitev optimalnega števila parkirnih mest na območju z upoštevanjem souporabe parkirnih mest.

1.1.3 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA ENERGETIKE

Konkretno pri umeščanju načrtovanih posegov na območju OPPN lahko izpostavimo, da ta sledi naslednjim usmeritvam, ki izhajajo iz splošnih smernic, in sicer velja, da je pri gradnji energetske infrastrukture v območju OPPN treba upoštevati naslednje splošne pogoje:

- načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječe in načrtovano plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase energetskih vodov, objektov in naprav morajo biti usklajene z drugimi infrastrukturnimi vodi, objekti in napravami (okoljska in elektronsko komunikacijska infrastruktura) in medsebojno, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov energetske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za celotno obravnavano območje OPPN,
- obstoječo energetsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

1.1.4 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Poseg se ne nahaja na območju kmetijskih zemljišč.

1.1.5 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA GOZDARSTVA

Poseg se ne nahaja na območju gozda.

1.1.6 SPLOŠNE NARAVOVARSTVENE SMERNICE

Na območju OPPN ni varovanih območij narave.

1.1.7 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA UPRAVLJANJA Z VODAMI

Vodovarstvena območja so določena z namenom, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali njeno količino (74. člen ZV 1). Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij (zajetje, VVO I, VVO II in VVO III) ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje, tj. predpis vlade, sprejet na podlagi 74. člena ZV-1, oz. občinski odlok, sprejet na podlagi 60. člena Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 15/91 in 52/00), za katerega velja podaljšanje njegove uporabe do sprejetja predpisa vlade.

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje z oznako režima 3A - Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom varovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/2015, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US). Sestavni del prostorskega načrta mora biti prikaz in opis vodovarstvenih območij v skladu s predpisi vlade in občinskimi akti, ki urejajo vodovarstvena območja oziroma varstvene pasove.

Za načrtovane posege na vodovarstvena območja, za katere je predpisana izdelava elaborata »Analiza tveganja za onesnaženje«, mora biti strokovna podlaga za namen izdelave okoljskega poročila v delu presoje sprejemljivosti vplivov načrtovane ureditve na vodovarstveno območje oziroma vire pitne vode izdelana in revidirana ob smiselni uporabi Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16) na podlagi vseh razpoložljivih podatkov. Za potrebe izdelave Predloga prostorskega akta ali Poročila o vplivih na okolje pa mora biti izdelana in revidirana Analiza tveganja za onesnaženje, v skladu s Pravilnikom o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16).

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba načrtovati v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosčice, morebitni suhi zadrževalniki...). Za varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda v ureditvenih območjih naselij v skladu z 92. členom ZV-1 skrbi lokalna skupnost.

1.1.8 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN se nahaja več enot kulturne dediščine, zato se posege načrtuje skladno s splošnimi smernicami s področja varstva kulturne dediščine. Splošne smernice obsegajo usmeritve za celostno ohranjanje ter predloge rešitev in ukrepov varstva.

Usmeritve za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Celostno ohranjanje kulturne dediščine je sklop ukrepov, s katerimi se zagotavljajo nadaljnji obstoj in obogatitev dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje. Ti ukrepi se uresničujejo v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajin in lokalnih skupnosti na način, da se dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključi v trajnostni razvoj.

Trajnostna raba

Ustrezen prostorski razvoj s svojimi prostorskimi rešitvami mora omogočati trajnostno rabo dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča degradacije dediščine ali celo izgube lastnosti dediščine, ki se morajo ohranяти za sedanje in bodoče generacije. Dediščina je neobnovljiv vir, ki za svoj obstoj potrebuje aktivno (upo)rabo, vendar le do določenih meja.

Kulturna dediščina kot dejavnik vzdržnega prostorskega razvoja

Vzdržen prostorski razvoj vključuje štiri vidike ali dimenzije vzdržnosti: ekonomsko, socialno, okoljsko in kulturno. Ohranjena dediščina in njena integracija v prostoru sta eden od nosilcev trajnostnega razvoja občine na vseh področjih (gospodarstvo, kmetijstvo, kultura, okolje in drugo).

Kulturna dediščina kot razvojni dejavnik in prostorski potencial

Pri prostorskem načrtovanju je potrebno kulturno dediščino obravnavati kot dejavnik kakovosti prostora ter kot vir blaginje in priložnosti za razvoj. Kulturna dediščina s svojo raznovrstnostjo in kakovostjo predstavlja pomemben socialni, ekonomski, vzgojni in identifikacijski potencial, ki mora biti izkoriščen za doseg prostorsko uravnoteženega razvoja.

Smernice za načrtovanje prostorskih ureditev

Varstveni režimi

Pri pripravi prostorskih aktov je potrebno na podlagi 75. člena ZVKD-1 upoštevati:

- varstvene režime, ki veljajo za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji,
- varstvene režime, ki veljajo za registrirano arheološko najdišče,
- varstvene režime, ki veljajo za varstveno območje dediščine.

Pri pripravi prostorskih aktov je potrebno na podlagi ZVKD-1 upoštevati tudi:

- varstvene režime, ki veljajo za arheološke ostaline.

V splošnih smernicah so podani osnovni in dodatni režimi varstva.

Območje kulturnega spomenika - Osnovni pravni režim varstva

V območjih spomenikov veljajo naslednje splošne varstvene usmeritve:

- spodbujanje trajnostne uporabe spomenikov, to je uporabe spomenikov na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja spomenikov, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev spomenikov za prihodnje generacije,

- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene spomenikov,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena spomenikov ter njihove materialne substance,
- dovoljeni so posegi v spomenike, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njihove varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev spomenikov ob spoštovanju njihove posebne narave in družbenega pomena.

Registrirana arheološka najdišča – Osnovni pravni režim varstva

V območjih arheoloških najdišč veljajo naslednje splošne varstvene usmeritve:

- spodbujanje trajnostne uporabe arheoloških najdišč, to je uporabe arheoloških najdišč na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja arheoloških najdišč, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev arheoloških najdišč za prihodnje generacije,
- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene arheoloških najdišč,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena arheoloških najdišč ter njihove materialne substance,
- dovoljeni so posegi v arheološka najdišča, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njihove varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev arheoloških najdišč ob spoštovanju njihove posebne narave in družbenega pomena.

Območje dediščine iz strokovnih zasnov – Osnovni pravni režim varstva

V območjih dediščine veljajo naslednje splošne varstvene usmeritve:

- spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine za prihodnje generacije,
- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene dediščine,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,
- dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.

Dodatni režim varstva je opredeljen v konkretnem aktu o razglasitvi posameznega objekta ali območja za spomenik.

Posamezni spomenik (v aktu o razglasitvi lahko: umetnostnozgodovinski, umetnostni in arhitekturni, etnološki, tehniški, zgodovinski spomenik, spomenik oblikovane narave in podobno):

Za posamezne spomenike velja dodatni režim varstva, ki predpisuje varovanje vseh zunanjih značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorsni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in oplešnju.

Arheološka najdišča se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v arheološka najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč:

- če ni možno najti drugih rešitev ali
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

Posegi in dejavnosti v prostoru se načrtujejo in izvajajo tako, da se arheološka najdišča ohranjajo.

V območjih stavbne dediščine velja dodatni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

- tlorsna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjščine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjščine in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
- celovitost dediščine v prostoru in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

V območjih memorialne dediščine velja dodatni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- fizična pojavnost objekta in
- vsebinski, simbolni in prostorski odnos med dediščino in okolico ter vedutami.

V vplivnih območjih spomenikov velja režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju spomenikov. Prostorske ureditve v vplivnem območju spomenika morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da družbeni pomen spomenika v prostoru ni okrnjen. Konkreten režim je določen v aktu o razglasitvi spomenika.

1.1.9 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA OBRAMBE

Načrtovani posegi na območju OPPN se nahajajo na varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, opredeljeno je kot območje za potrebe obrambe z režimom omejena in nadzorovana raba prostora. V oddaljenosti do 1 km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naseljenih območij.

1.1.10 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVA PRED POŽAROM

Severni mestni park v vzhodnem delu območja, ob Železni cesti, je opredeljen kot območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (območje za umik prebivalstva in začasno odlaganje ruševin).

Sicer na območju OPPN ni območij, ki jih ogrožajo poplave, hudourniki, visoka podtalnica, erozijski procesi, plazovi, možnost porušitve visokih pregrad itn., ki jih je treba opredeliti v odloku.

Pri načrtovanju je treba upoštevati požarno ogroženost.

Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal.

Požarna varnost:

- pri načrtovanju in gradnji objektov se morajo v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, upoštevati vsi predpisi, ki opredeljujejo načrtovanje in gradnjo posameznih objektov;
- opredeliti je treba, ali obstaja povečana požarna ogroženost naravnega okolja, in določiti morebitne ukrepe za zmanjšanje požarne ogroženosti tega okolja;
- opredeliti je treba morebitna požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju ter nevarnost širjenja požara na sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru).

1.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana temeljna pravila urejanja prostora iz ZUreP-2, glede na načrtovane ureditve še posebej glede:

- racionalne rabe prostora (20. člen ZUreP-2)

Načrtovani posegi na območju OPPN so v skladu z usmeritvami glede racionalne rabe prostora, saj se nahajajo na že poseljenem, vendar delno degradiranem območju, potrebnem obnove. Načrtovan je preplet različnih medsebojno združljivih dejavnosti, ki so razmeščene tako, da ne motijo druga druge. Na območju OPPN je zagotovljen predpisan delež zelenih in odprtih površin.

- prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen ZUreP-2)

Ureditev območja OPPN je načrtovana tako, da se varuje podoba in merilo območja, da je predvidena sanacija razvrednotenega dela območja ter se ustvarja nova arhitekturna prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in kulturne dediščine na območju. V okviru Gospodarskega razstavišča je predvidena nova dvorana, ki je umeščena tako, da se ohranja kakovostne poglede na obstoječe objekte, ki so zaščiteni kot kulturna dediščina, in hkrati s kvalitetno arhitekturno zasnovo novega objekta dopolnjuje kompleks. Objekt Baragovo semenišče se dopolni v skladu s kulturnovarstvenimi smernicami tako, da se objekt zaključi in na novo osmisli. Na degradiranem prostoru severno od Baragovega semenišča se umesti nova objekta, ki sta višinsko usklajena z Baragovim semeniščem, ter premoščata višinsko razliko med objektom Dunajska 22 (Triglav) in nizko

pozidavo ob Severnem mestnem parku. Na severnem in južnem vogalu območja ob Dunajski cesti se načrtuje gradnja dveh visokih objektov s svojstveno zasnovo, s katero se ustvarja nova arhitekturna prepoznavnost. Objekta dopolnjujeta niz visokih objektov ob mestni magistrali.

- notranjega razvoja naselja (26. člen ZUreP-2)

Načrtovani posegi zagotavljajo boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč na območju OPPN. Z zasnovo se zgošča ekstenzivno izrabljena zemljišča do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč ter vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v širšem kareju med Dunajsko, Linhartovo, Železno in Vilharjevo cesto.

- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih (29. člen ZUreP-2)

Ureditev območja OPPN zagotavlja velik in zadosten obseg javnih površin. Poleg trgov na območju Gospodarskega razstavišča in pred objektom Dunajska 20 (Triglav) je načrtovan nov trg pred severnim vhodom v Baragovo semenišče in javne površine okrog objekta ter mreža povezav za pešce in kolesarje preko območja OPPN med obodnimi cestami in Severnim mestnim parkom.

- načrtovanja družbene infrastrukture (30. člen ZUreP-2)

Na območju OPPN se načrtuje dograditev Baragovega semenišča, kjer deluje Slovensko mladinsko gledališče. Načrtovana je gradnja novih gledaliških dvoran in spremljajočih prostorov za kulturne in izobraževalne dejavnosti.

- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (33. člen ZUreP-2)

Načrtovana je rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture, s čemer je zagotovljena racionalna raba prostora. Gospodarska javna infrastruktura je načrtovana tako, da je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev, da ne vpliva na kakovost naravne in kulturne krajine, ne vpliva na prepoznavne značilnosti naselja in krajine ter z že obstoječo infrastrukturo tvori smiselno in funkcionalno povezano omrežje.

1.3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z določili Prostorskega reda Slovenije (v nadaljnjem besedilu: PRS) so upoštevana pravila za OPPN: s širitvijo dejavnosti se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj. Predvidena je boljša izkoriščenost prostora. Še posebej so upoštevana naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS)

Kakovostna prostorska struktura se zagotavlja na način, da se razvija prepoznavno podobo dela naselja z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ter z dopolnjevanjem pozidave na izpraznjenem delu območja. Predvideni posegi predstavljajo usklajeno celoto s skladnim razmerjem med predvidenimi in obstoječimi objekti na eni strani in javnimi prostori med njimi.

Ohranja se smeri komunikacij čez območje OPPN ter se dodatno krepí mrežo peš in kolesarskih poti. S tem se razvija sklenjeno omrežje pešpoti, ki omogoča dobro dostopnost do objektov

družbene infrastrukture (Baragovo semenišče), postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, ter sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav.

Z načrtovanim posegom se sanira degradirano območje znotraj poselitvenih območij in zagotavlja varčno in učinkovito rabo prostora – degradirana in slabo izkoriščena zemljišča na delu območja se predvidi za gradnjo, pri tem pa se varuje in na novo vzpostavlja tudi mreža javnih odprtih prostorov in zelenih površin. Ob Dunajski cesti je načrtovanih več trgov, v zaledju območja, proti Severnemu mestnemu parku, na katerega se območje navezuje na vzhodni strani, pa je načrtovanih več zelenih parkovnih površin. Te so deloma javne, deloma pa namenjene prebivalcem območja, s čemer se zagotavlja pogoje za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo.

- pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Razmestitev grajenih struktur in zelenih površin znotraj območja spodbuja medsebojne stike med stanovalci in zagotavlja enakomerno dostopnost za vse stanovalce. Ob poseganju v obstoječo urbano strukturo je zagotovljena usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo.

Zagotavljanje in načrtovanje kakovostnih bivalnih razmer (zlasti blaženje hrupa) je podrobneje obravnavano v okoljskem poročilu k OPPN, kjer so določeni potrebni omilitveni ukrepi.

- pravila za načrtovanje mešanih območij (34. člen PRS)

Na območju OPPN se načrtuje mešano območje, namenjeno različnim poslovnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, nastanitvi in bivanju ter zelenim površinam in drugim javnim odprtim prostorom. Vitalnost, privlačnost in programsko pestrost območja se zagotavlja z vertikalnim mešanjem dejavnosti (trgovska in hotelska dejavnost ter bivanje, kulturna in izobraževalna dejavnost) ter horizontalnim nizanjem dejavnosti (sejemsko in kongresna dejavnost, poslovna dejavnost).

- pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94.člen PRS)

Znotraj vseh prostorskih enot na območju OPPN so glede na predpisano namensko rabo določeni pogoji za načrtovane stavbe. Določeni so tip zazidave, višinski gabariti, stopnja izkoriščenosti za gradnjo, oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za velikost, oblikovanje, namen, zmogljivost in lego objektov.

- tipologija zazidave (88. člen PRS)

Tipologija zazidave je določena v skladu z usmeritvami OPN MOL ID ter s prilagajanjem obstoječi morfologiji v območju. Gre za posamezne morfološko in oblikovno raznolike objekte, ki so značilni za pozidavo vzdolž Dunajske ceste ter se skladajo z načrtovanimi prostorskimi ureditvami.

- višine objektov – višinski gabariti (90.člen PRS)

Višina objektov je določena z najvišjo višino objektov in etažnostjo. Opredeljena je tudi najnižja kota kletnih etaž objektov.

- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (91. člen PRS)

Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom ne presegajo vrednosti, opredeljenih v PRS. Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, so manjši od predpisanih.

- velikost in oblikovanje objektov (92. člen PRS)

Velikost objektov je opredeljena s tlorisnim in višinskim gabaritom.

- velikosti in oblike gradbenih parcel (93. člen PRS)

Velikost gradbene parcele zagotavlja predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele, zagotavlja vse pogoje za normalno uporabo in vzdrževanje objektov, zagotavlja priključevanje na infrastrukturne objekte in naprave, zagotavlja dostop in ustrezno število parkirnih mest, primerne zunanje površine, upoštevane so svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve.

- namen, funkcionalna zasnova in lega objektov (94. člen PRS)

Lega načrtovanih objektov zagotavlja kvaliteto bivanja v objektih in bližnji okolici, zlasti v osrednjem delu območja. Ob Dunajski cesti se umestitev objektov prilagaja tudi umestitvi drugih objektov – sledi značilnemu načinu gradnje - zazidalni liniji ob cesti. Pri umestitvi objektov se zagotavlja ustrezne odmike za zagotavljanje svetlobno-tehničnih in požarnovarnostnih pogojev ter zadostno osončenost objektov.

- načrtovanje zelenih površin (95. člen PRS)

Z OPPN se zagotavlja zelene površine, ki vključujejo več ureditev ob poslovnih in drugih objektih, manjših parkov ter zelene površine ob stanovanjskih objektih oziroma na terasah, ki vključujejo tudi igrišče za otroke in mladostnike. Zelene površine na območju OPPN se navezujejo na Severni mestni park, v sklopu katerega je urejeno javno otroško igrišče.

- načrtovanje drugih javnih odprtih prostorov (96. člen PRS)

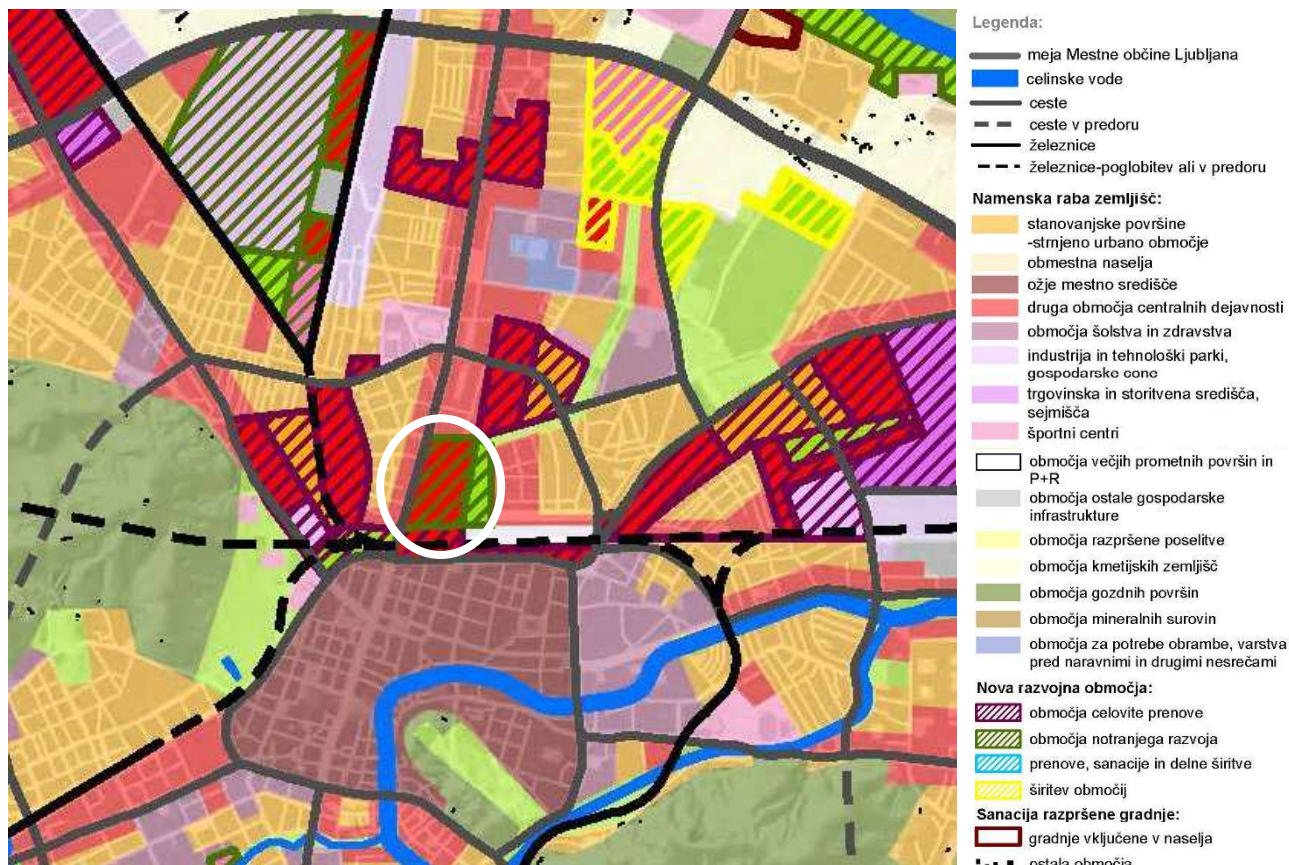
Z načrtovanjem OPPN se določa javne odprte prostore: trge, ulice, pasaže, parke ipd. Načrtujejo se v skladu z omrežjem poti za kolesarje in pešce. Trgi se načrtujejo kot oblikovne celote s prepoznavno geometrijo, ambientom in namembnostjo, na primer: trg na območju Gospodarskega razstavišča, trg pred Hišo EU (Dunajska c. 20), nov trg ob Vilharjevi cesti. Programsko se jih dopolnjuje z javnimi programi v sosednjih objektih.

- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS)

Znotraj načrtovanega OPPN je zagotovljeno ustrezno normativno število parkirnih mest za uporabnike območja in stanovalce oziroma je število parkirnih mest optimizirano v skladu z izdelanim mobilnostnim načrtom za območje. Pri določanju števila parkirnih mest se upošteva tudi dobra dostopnost javnega potniškega prometa.

1.4 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI

1.4.1 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANA – STRATEŠKI DEL



Slika 1: Izsek iz karte 4: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo, Vir: OPN MOL SD, avgust 2018

Usmeritve OPN MOL SD za območje OPPN določajo namensko rabo druga območja centralnih dejavnosti. Območje je opredeljeno kot novo razvojno območje, in sicer gre za območje notranjega razvoja.

Območja notranjega razvoja so območja, namenjena zgoščevanju pozidave in njenemu dopolnjevanju, ter nova razvojna območja znotraj obstoječe poselitve, ki se urejajo z OPPN.

Območja zgostitev so praviloma nezadostno izkoriščene površine poselitvenega tkiva. Predstavljajo pomemben razvojni potencial za novo gradnjo, še posebej za stanovanjsko gradnjo. Novogradnje v obstoječem poselitvenem tkivu morajo dopolniti tudi manjkajoče družbeno, oskrbno, prometno in komunalno infrastrukturo in na tak način prispevati k izboljšanju pogojev bivanja.

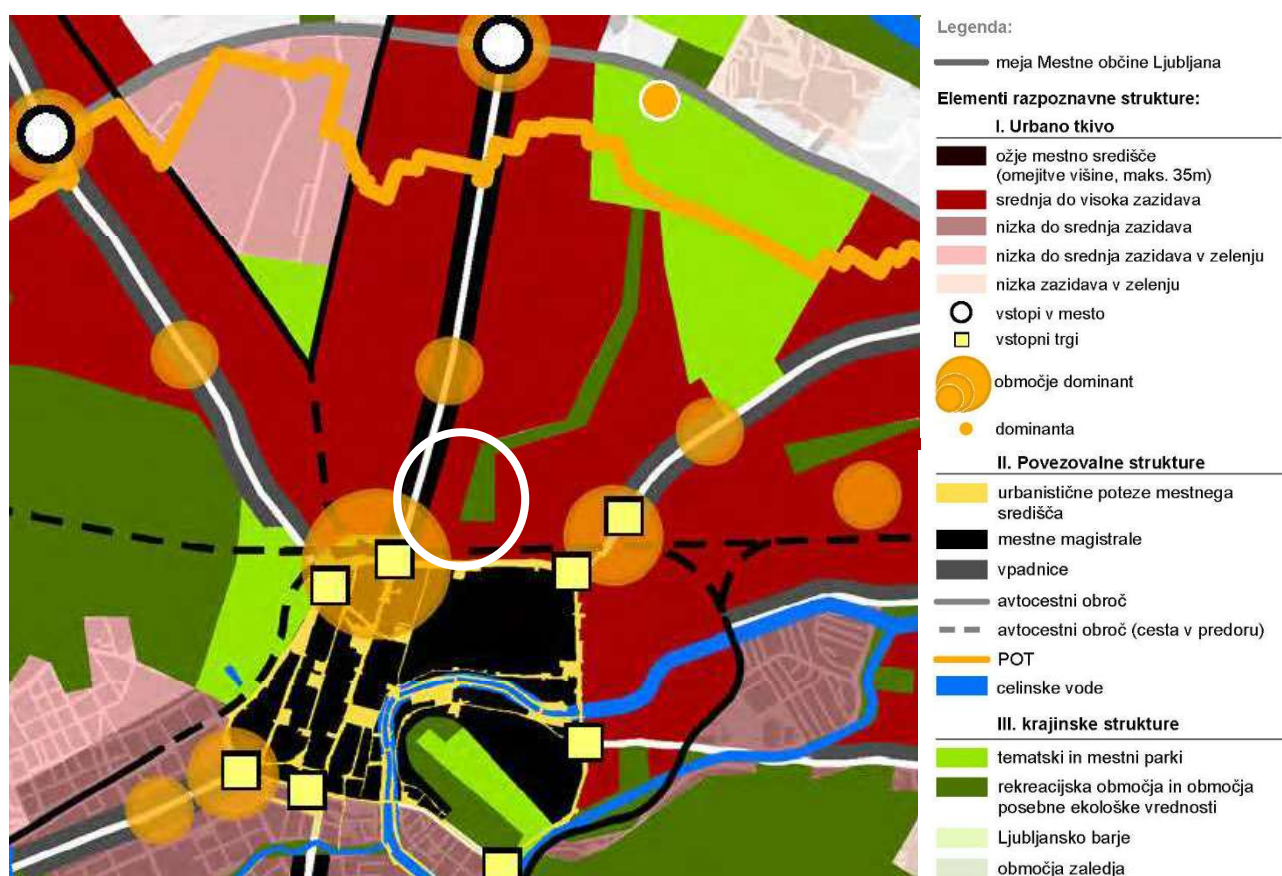
Kriteriji za opredelitev območij notranjega razvoja so:

- opremljenost s komunalno in energetske infrastrukturo,
- prometna povezanost in dostopnost,
- opremljenost z oskrbno in družbeno infrastrukturo (predvsem za stanovanja),

- degradirana (neestetska) podoba naselja oziroma območja,
- programska praznost,
- ogroženost naravnih virov in dobrin (vodni viri, naravni rezervati itd.),
- možnost pridobivanja zemljišč (zemljišča v lasti MOL).

Pomembna cilja oblikovanja in urejanja mesta sta varovanje in izboljšanje ključnih pogledov in silhuete mesta, kar je še posebej pomembno pri ustvarjanju novih prostorskih identitet. Zato je treba varovati silhueto mestnega središča znotraj notranjega cestnega obroča, značilne poglede na Ljubljanski grad, nove višinske dominante pa so koncentrirane na vstopih v mesto (predvsem z avtocestnega obroča), na vstopnih trgih v mestno središče, v oskrbno-storitvenih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih/programskih žariščih in kot zaključki dolgih pogledov. Območja, primerna za gradnjo višjih objektov, so v severnem in severovzhodnem delu kompaktnega mesta.

V območju OPPN je glede na usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje predvidena srednja do visoka zazidava. Ob Dunajski cesti je opredeljeno območje dominant. Dunajska cesta je opredeljena kot mestna magistrala v sistemu povezovalnih struktur.



Slika 2: Izsek iz karte 5: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje, Vir: OPN MOL SD, avgust 2018

Mestno vpadnico Barjanska cesta–Slovenska cesta–Dunajska cesta je treba urejati in oblikovati kot pomembno mestno magistralo – linearni center, ob katerem so koncentrirane najpomembnejše centralne dejavnosti.

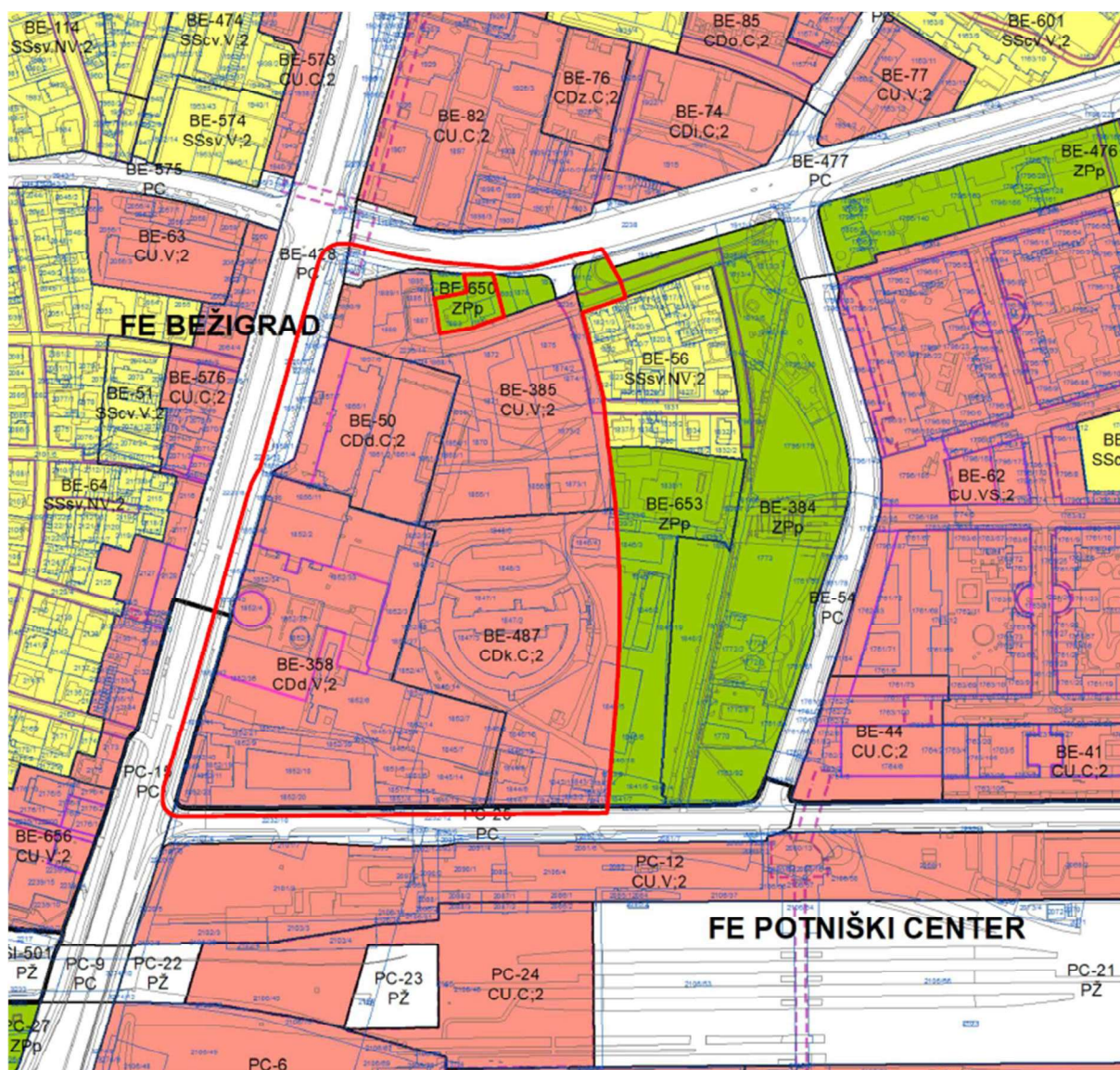
Mestni kraki – območja prepletanja dejavnosti ob mestnih vpadnicah (mestna magistrala, avenije, vpadnica) so razdeljeni na območja z različno regulacijo navpičnih gabaritov. Višinske dominante so locirane na križiščih mestnih krakov z obvoznico AC, na vstopnih trgih ob mestnem cestnem obroču ter na pomembnejših vozliščih ob programskih jedrih. Območja višinske regulacije s srednjim navpičnim gabaritom izhajajo iz obstoječih višinskih poudarkov. V območjih najnižje višinske regulacije se z minimalnimi posegi varujejo pomembnejše vedute na obstoječe prostorske dominante in krajino.

1.4.2 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANA – IZVEDBENI DEL

Namenska raba prostora

Območje OPPN obsega enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) BE-358 in BE-50 z namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj, BE-385 z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, BE-487¹ z namensko rabo CDk – območja centralnih dejavnosti za kulturo in BE-650 z namensko rabo ZPp – parki, ter dele EUP BE-428, BE-477, PC-15 in PC-25 z namensko rabo PC – površine pomembnejših cest in del EUP BE-384 z namensko rabo ZPp – parki.

¹ Med postopkom OPPN je bila namenska raba EUP BE-487 v skladu s sklepom o pripravi OPPN spremenjena iz CU v CDk. V avgustu 2026 so bile uveljavljene pete spremembe in dopolnitve OPN MOL ID, ki za EUP BE-487 že upoštevajo namensko rabo CDk, načrtovano s tem OPPN.



OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Območja stanovanj SSee Pretežno eno in dvostanovanjske površine SScv Pretežno večstanovanjske površine SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine SSsv Splošne večstanovanjske površine SB Stanovanjske površine za posebne namene SK Površine podeželskega naselja Območja centralnih dejavnosti CU Osrednja območja centralnih dejavnosti CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje CDa Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo CDs Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov Območja proizvodnih dejavnosti IP Površine za industrijo IG Gospodarske cone IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo			Posebna območja BT Površine za turizem BD Površine drugih območij BC Športni centri Območja zelenih površin ZS Površine za odih, rekreacijo in šport ZPp Parki ZPps Pot spominov in tovarištva ZDd Druge zelene površine ZDo Zeleni obvodni pas ZK Pokopališča ZV Površine za vrtičkarstvo Območja prometnih površin PC Površine cest PŽ Površine železnice POg Površine za mirujoči promet POd Druge prometne površine Območja komunikacijske infrastrukture T Območja energetske infrastrukture E Območja okoljske infrastrukture O Območja za potrebe obrambe v naselju F Površine razpršene poselitve A			Razpršena gradnja zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju) OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ K1 Najboljše kmetijske zemljišča K2 Druga kmetijska zemljišča OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Go Gozdna zemljišča Območja gozdov OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ VC Območja površinskih voda Celinske vode Območja vodne infrastrukture VI OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ LN Območja mineralnih surovin Površine nadzemnega pridobivalnega prostora N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami Območja za potrebe obrambe zunaj naselij f		
--	--	--	---	--	--	--	--	--

Slika 3: Izsek iz OPN MOL ID, Namenska raba prostora z oznako območja OPPN, Vir: Urbinfo

Usmeritve za izdelavo OPPN in prostorski izvedbeni pogoji

- EUP BE-385, CU, BE-487, CU (Baragovo semenišče) in BE-650, ZPp

Za EUP BE-385, BE-487 in BE-650 je predpisana izdelava OPPN 16 Baragovo semenišče.

Izpis podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev iz Priloge 2 odloka OPN MOL ID:

OPPN 16: BARAGOVO SEMENIŠČE

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	BE-385, BE-487, BE-650
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: BE-385

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	Do 25,00 m, v območju je dopustno postaviti dva višinska poudarka (stolpa) višine do 65,00 m ob križišču Dunajske in Linhartove ceste.

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so lahko manjši od predpisanih, vendar ob križišču Dunajske in Linhartove ceste ne manjši kot 20,00 m in ob Valjehunovi ulici ne manjši kot 15,00 m. Odmik stavb pod terenom od meje gradbene parcele stavbe je lahko tudi manjši od 3,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, ki mejijo na gradbeno parcelo stavbe. Predpisane zelene in odprte bivalne površine je dopustno urediti tudi v EUP BE-650 in BE-384. Delež stanovanj lahko znaša največ 50 % BTP v EUP. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu. Na zemljiščih s parc. št. 1884/4, 1885, 1887 in 1888 ter delih zemljišč s parc. št. 1884/3, 1886, 1889/1, 1890/5 in 1890/9, vse k. o. Bežigrad, je dopusten FZ (največ) 70 %. Za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj 2 PM za kolesa na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM za kolesa/5 stanovanj za obiskovalce, za 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) je treba zagotoviti najmanj 1 PM za kolesa/100,00 m² BTP objekta. Dovoz do objektov je treba urediti z Linhartove ceste in Valjehunove ulice.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

EUP: BE-487

RABA	CDK
TIPOLOGIJA	C
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	Referenčna višina je obstoječ objekt Baragovega semenišča (Vilharjeva cesta 13).

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

Poleg objektov in dejavnosti, dopustnih za namensko rabo CDK – območja centralnih dejavnosti za kulturo, so dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti: 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in 12203 Druge poslovne stavbe. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Odmik stavb pod terenom od meje gradbene parcele stavbe je lahko tudi manjši od 3,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, ki mejijo na gradbeno parcelo stavbe. Dostop do objektov je treba urediti z Linhartove ceste, Vilharjeve ceste in Valjahunove ulice.

EUP: BE-650

RABA	ZPp
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	70
VIŠINA OBJEKTOV	do 5,00 m
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju je dopustno zagotavljati zelene površine in odprte bivalne površine za potrebe EUP BE-385. Dopustna je tudi gradnja podzemne garaže, pogoj za gradnjo je ureditev parka na nivoju terena na strehi garaže.

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

BE-385

OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	2
ZELENI KLINI	ne

BE-487

OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	2
ZELENI KLINI	da

BE-650

OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	/
ZELENI KLINI	ne

- BE-50, CDd (Triglav)

EUP BE-50 ima določene podrobne prostorske izvedbene pogoje, ostala določila so splošni prostorski izvedbeni pogoji.

Izpis podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev iz Priloge 1 odloka OPN MOL ID:

BE-50	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
URBANISTIČNI POGOJI	Novogradnje niso dopustne, razen prizidave 11. nadstropja stavbe na naslovu Dunajska cesta 22 do maksimalne višine obstoječe stavbe, nadzidave kletnega dela stavb na naslovu Dunajska cesta 20 in 22 (zemljišči parc. št. 1857/6 in 1857/7, obe k. o. Bežigrad) s pritličnim paviljonskim objektom in objektov, navedenih v 12. členu odloka OPN MOL ID. Tlorisne dimenzije paviljonskega objekta so največ 8,00 m x 32,00 m, dopustna višina je do 4,50 m. Fasadna ravnina na severni strani paviljonskega objekta ne sme presegati gradbene črte pritličja na severni strani obstoječega objekta na naslovu Dunajska cesta 20. Paviljonski objekt mora biti izveden transparentno in prehodno, del paviljona mora biti odprt in izveden kot nadstrešek. Paviljon mora biti namenjen javnemu programu. Za paviljonski objekt je obvezna izvedba projektne natečaja.

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA NAČIN UREJANJA	CDd - Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj OPN ID
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø

VIŠINA OBJEKTOV	/
TIP OBJEKTA	C - Svojevredna stavba
OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	2
ZELENI KLINI	ne

- BE-358, CDd (Gospodarsko razstavišče)

Izpis podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev iz Priloge 1 odloka OPN MOL ID:

BE-358

URBANISTIČNI POGOJI

Urediti je treba povezavo za pešce in kolesarje med Dunajsko cesto in Baragovim semeniščem.
Odmik stavb pod terenom od meje gradbene parcele stavbe je lahko tudi manjši od 3,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, ki mejijo na gradbeno parcelo stavbe.

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA	CDd - Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
NAČIN UREJANJA	OPN ID
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FZP - FAKTOR ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
VIŠINA OBJEKTOV	/
TIP OBJEKTA	V - Visoka prostostoječa stavba
OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	2
ZELENI KLINI	ne

- PC-15 in PC-25, PC (Vilharjeva cesta in južni del Dunajske ceste)

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA	PC – Površine pomembnejših cest
---	---------------------------------

- BE-428, PC (severni del Dunajske ceste)

OPPN 54: DUNAJSKA

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN

DO UVELJAVITVE OPPN VELJA

BE-427, BE-428, ČR-218, PS-189, PS-315, PS-410, PS-437 95. člen odloka OPN MOL ID, na delu območja pa Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za kanalizacijski zbirnik C0 od Ježice do Sneberij (Uradni list RS, št. 110/08, 112/09 in 78/10), Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list RS, št. 109/07, 78/10, 27/11 in 15/13), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice (Uradni list RS, št. 110/08 in 78/10) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (Uradni list RS, št. 53/09 in 78/10)

OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA

OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV

NE

NE

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: BE-428

RABA

PC

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

Zagotoviti je treba enotno ureditev uličnega prostora in urbane opreme. Do uveljavitve OPPN so poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID:
– za obstoječo 12303 Oskrbno postajo dopustne spremembe namembnosti dela objekta v 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12301 Trgovske stavbe in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtomehanične delavnice) ter odstranitev obstoječega in gradnja novega objekta v okviru obstoječih in

PROMETNA INFRASTRUKTURA

navedenih namembnosti. Prostornina novega objekta lahko obstoječega presega za največ 10 %;

- dopustna tudi ureditev podhoda pod Dunajsko cesto med EUP BE-585 in BE-359;
- v obstoječem podhodu Plava laguna pod Slovensko cesto dopustne kulturne, razvedrilne, gostinske, storitvene, poslovne in trgovske dejavnosti, ohraniti je treba pasažo za pešce;
- na zemljiščih parc. št. 1890/5 in 1890/9, obe k. o. Bežigrad, dopustna gradnja podzemnih etaž za potrebe objekta v EUP BE-385 ob upoštevanju predpisanih odmikov od obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Urediti je treba štiripasovno cesto s koridorjem za javni potniški promet, zelenicami, kolesarskimi stezami in hodniki za pešce.

Opomba: podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP BE-427, ČR-218, PS-189, PS-315, PS-410, PS-437 niso prikazani, ker za predmetni OPPN 16 Baragovo semenišče in Gospodarsko razstavišče niso relevantni.

- BE-477, PC (Linhartova cesta)

Izpis podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev iz Priloge 1 odloka OPN MOL ID:

BE-477

URBANISTIČNI POGOJI

V obstoječem podhodu Plava laguna pod Linhartovo cesto so dopustne kulturne, razvedrilne, gostinske, storitvene, poslovne in trgovske dejavnosti. Ohrani se pasaža za pešce. Na zemljišču parc. št. 1890/9, k. o. Bežigrad, je dopustna gradnja podzemnih etaž za potrebe objekta v EUP BE-385 ob upoštevanju predpisanih odmikov od obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA	PC – Površine pomembnejših cest
---	---------------------------------

- BE-384, ZPp (Severni mestni park)

Izpis splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID:

OZNAKA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA	ZPp – Parki
NAČIN UREJANJA	OPN ID
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FZP - FAKTOR ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	70
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
VIŠINA OBJEKTOV	do 5,00 m
TIP OBJEKTA	-
OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OKOLJSKO IN ENERGETSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	/
ZELENI KLIN	ne

1.4.3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN MOL ID

OPPN je pripravljen skladno z usmeritvami OPN MOL ID za izdelavo OPPN 16 Baragovo semenišče ter skladno z usmeritvami OPN MOL ID za EUP oziroma dele EUP BE-358, BE-50, BE-428, BE-477, BE-384, PC-15 in PC-25.

V OPPN je načrtovana gradnja stavb tipa V (visoka prostostoječa stavba – bloki) in C (stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo) v skladu z OPN MOL ID in usmeritvami za izdelavo OPPN. Za vse stavbe znotraj OPPN je omogočeno priključevanje na javno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo. Dostopi do območja so načrtovani s severne, zahodne in južne strani, samo za pešce in kolesarje pa tudi z vzhodne strani.

Pri načrtovanju števila dreves so upoštevana splošna določila OPN MOL ID. Zunanje ureditve so v OPPN prikazane informativno, za zagotovitev skladnosti z OPN MOL ID so v odloku OPPN navedena določila, ki jih je treba pri projektiranju v kasnejših fazah upoštevati.

Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, so v skladu s faktorji in deleži, določenimi v OPN MOL ID ter v skladu z usmeritvami za izdelavo OPPN 16 Baragovo semenišče. Faktor izrabe (FI) za EUP BE-358 (PE3) znaša 1,3 (BTP nad terenom), kar je v skladu s faktorjem izrabe, določenim z OPN MOL ID (največ 1,6). Za druge EUP faktor izrabe ni določen.

Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-385 (PE1) znaša 44, kar je v skladu s faktorjem zazidanosti, določenim z OPN MOL ID (največ 50 oziroma 70). Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-487 (PE2a in PE2b) znaša 29, kar je v skladu s faktorjem zazidanosti, določenim z OPN MOL ID (največ 50). Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-358 (PE3) z OPN MOL ID ni določen.

Vse stavbe v območju OPPN na gradbenih parcelah zagotavljajo z OPN MOL ID določen faktor zelenih površin (FZP), ki z OPN MOL ID znaša 20 % za nestanovanjske stavbe ter faktor odprtih bivalnih površin (FBP), ki z OPN MOL ID znaša 30 % za stanovanjske stavbe, ob upoštevanju naslednjih določil OPN MOL ID:

- ob glavnih mestnih cestah znotraj avtocestnega obroča (Dunajska cesta) v pasu 100 m, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, je dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe,
- tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu.

Višina in etažnost načrtovanih stavb sta določeni skladno z OPN MOL ID in z usmeritvami za izdelavo OPPN 16 Baragovo semenišče.

Odmiki stavb nad terenom in pod terenom so v skladu z OPN MOL ID, ob upoštevanju naslednjih določil:

- če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov NV, V in stavbnega bloka VS (nad terenom) od meje gradbene parcele stavbe najmanj 5,00 m,
- če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje gradbene parcele stavbe najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipi stavb NV, V in VS, mora biti odmik od meje gradbene parcele stavbe najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe,
- odmik stavb nad terenom iz prejšnjih dveh alinej od meje gradbene parcele stavbe je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot:
 - 1,50 m od meje gradbene parcele za stavbe tipov NA, NB (niz) in ND ter stavbe tipov C in F, ki so nižje od 14,00 m, ter
 - 3,00 m od meje gradbene parcele za stavbe tipov NV, V in stavbnega bloka VS ter stavbe tipov C in F, ki so višje od 14,00 m,

- določilo prejšnjega stavka ne velja v primeru, da se sosednja parcela nahaja v EUP z namensko rabo PC oziroma znotraj regulacijske linije javne ceste ali drugih javnih površin. V tem primeru se uporabljajo naslednja določila: zahtevni in manj zahtevni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, morajo biti od nje odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste,
- odmik stavb pod terenom od meje gradbene parcele stavbe mora biti najmanj 3,00 m. Kadar se gradi del stavbe pod terenom pod več gradbenimi parcelami, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od zunanjih mej teh gradbenih parcel,
- pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID,
- temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine,
- na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50 % površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Dovozi do objektov so v skladu z usmeritvami načrtovani z Linhartove ceste, Vilharjeve ceste in Valjahunove ulice. Načrtovana je tudi povezava za pešce in kolesarje med Dunajsko cesto in Baragovim semeniščem. Mirujoči promet je načrtovan v skladu z Mobilnostnim načrtom, ki je del OPPN 16 Baragovo semenišče in Gospodarsko razstavišče.

1	PROSTORSKA ENOTA PE1, STAVBI A + B (EUP BE-385 in BE-650)		
VRSTA PODATKA	OPN določilo	Enota	Predvideno v OPPN
območje namenske rabe	CU, ZPp (za zagotavljanje zelenih površin)		CU, ZPp (za zagotavljanje zelenih površin)
tip objekta	V, /		V, /
površina območja za izračun FI, FZ		m ²	18.217
KAPACITETE (predvidene in obstoječe stavbe)			
zazidana površina	/	m ²	8.074
FZ - faktor zazidanosti	največ 50, največ 70 na zemljiščih s parc. št. 1884/4, 1885, 1887 in 1888 ter delih zemljišč s parc. št. 1884/3, 1886, 1889/1, 1890/5 in 1890/9, vse k. o. Bežigrad.	%	44
BTP nad terenom		m ²	65.165
BTP nad terenom - stanovanja	do 50 % BTP	m ²	do 32.582
FI - faktor izrabe	/		3,6
površina zelenih površin na raščenem terenu		m ²	3.561
FZP - faktor zelenih površin	najmanj 20*	%	20**
FBP - faktor odprtih bivalnih površin	najmanj 30* oziroma 15 m ² OBP/stanovanje	%	najmanj 30** oziroma 15 m ² OBP/stanovanje
ETAŽNOST, VIŠINA			
največja višina objektov	do 65 m dva višinska poudarka (stolpa), druge stavbe do 25 m	m	stavba A: 65 m, stavba B: B1: 25 m, stavba B: B2: 16,50 m, 19,50 m
največje število etaž		n	stavba A: 6K, P+M+16, stavba B: B1: 3K, P+7, stavba B: B2: 3K, P+4/5
ODMIKI			
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč nad terenom	5 m / 3 m s soglasjem	m	5 m (stavba A), 4 m (stavba B)
najmanjši odmik od regulacijske linije nad terenom	5 m / 3 m (javna pot ali cesta nižje kategorije) oz. manj s soglasjem	m	0 m (ob soglasju organa MU MOL, pristojnega za promet)
najmanjši odmik med stavbami nad terenom	Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so lahko manjši od predpisanih, vendar ob križišču Dunajske in Linhartove ceste ne manjši kot 20,00 m in ob Valjahunovi ulici ne manjši kot 15,00 m.	m	20 m (stavba A), 15 m (stavba B)
ZELENE, ODPRTE POVRŠINE			
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji	25 dreves/ha za stanovanjske st., 15 dreves/ha za nestanovanjske st.	n	najmanj 8 dreves za stavbo A in 31 dreves za stavbo B (pri 50 % stanovanj)
območje zelenega klina	NE	da/ne	NE
PROMET			
parkirna cona	2	1,2,3	2
število parkirnih mest ***		n	330+526+200****
število priključkov oz. uvozov/izvozov na javno prometno omrežje		n	Linhartova cesta: 1 + Dunajska cesta: 2 (le za stavbo A kot dovoz/izvoz za avtobuse in taksije)
dostopanje	Dovoz do objektov je treba urediti z Linhartove ceste in Valjahunove ulice.		Dovoz je predviden z Linhartove ceste, preko Valjahunove ulice (C1a) in slepega kraka Linhartove ceste (C6).

* predpisane zelene in odprte bivalne površine je dopustno urediti tudi v EUP BE-650

** v izračun so zajete vse zelene površine na raščenem terenu v prostorski enoti PE1, tudi del površin, ki jih je treba zagotoviti v sklopu FBP; ob upoštevanju določil OPN MOL ID, da je dopustno do 35 % FZP in FBP v 100 metrskega pasu ob Dunajski cesti zagotoviti na ozelenjenih delih stavbe ter da je tlakovanih površin lahko tudi več (do 70 %) ob ureditvi trga je zagotovljenih dovolj zelenih površin za doseg skladnosti z OPN MOL ID

*** povzeto iz Mobilnostnega načrta (maksimalno število)

**** na območju OPPN je treba načrtovati javno parkirno hišo (načrtovana je v podzemni etaži stavbe B), doda se 200 PM

2	PROSTORSKI ENOTI PE2a in PE2b, STAVBI C + F (EUP BE-487)		
VRSTA PODATKA	OPN določilo	Enota	Predvideno v OPPN
območje namenske rabe	CDk		CDk
tip objekta	C		C, NV
površina območja za izračun FI, FZ		m ²	19.426 + 3.603
KAPACITETE (predvidene in obstoječe stavbe)			
zazidana površina		m ²	6.757
FZ - faktor zazidanosti	največ 50	%	29
BTP nad terenom		m ²	24.946
FI - faktor izrabe	/	%	1,1
površina zelenih površin		m ²	4.839
FZP - faktor zelenih površin	najmanj 20	%	21*
ETAŽNOST, VIŠINA			
največja višina objektov	obstoječa višina Baragovega semenišča (19,30)	m	stavba C: 19,50 m, 16,90 m, 9,30 m, 22,50 m, stavba F: 7,10 m
največje število etaž		n	stavba C: 2K, P+2/4/5, stavba F: K, P+1
ODMIKI			
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč nad terenom	5 m / oz. 3 m s soglasjem	m	več kot 5 m (stavba C), 3,7 m (stavba F)
najmanjši odmik od regulacijske linije nad terenom	5 m / 3 m (javna pot ali cesta nižje kategorije) oz. manj s soglasjem	m	več kot 5 m (stavba C), več kot 5 m (stavba F)
najmanjši odmik med stavbami nad terenom		m	16 m (stavbi C in O7) ter 25 m (stavbi F in O10)
ZELENE, ODPORTE POVRŠINE			
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji	24 drev/ha*	n	najmanj 47 dreves za stavbo C in 5 dreves za stavbo F
območje zelenega klina	DA	da/ne	DA
PROMET			
parkirna cona	2	1,2,3	2
število parkirnih mest **		n	96+10
število priključkov oz. uvozov/izvozov na javno prometno omrežje		n	2
dostopanje	Dovoz do objektov je treba urediti z Linhartove ceste, Vilharjeve ceste in Valjahunove ulice.		Dovoz je predviden z Valjahunove ulice (prometna ureditev C1), dovoz za intervencijo in dostavo je dopusten z Vilharjeve in Linhartove ceste.

* upoštevana tudi stanovanja v študentskem domu

** povzeto iz Mobilnostnega načrta

3	PROSTORSKA ENOTA PE3, STAVBI D + E (EUP BE-358)		
VRSTA PODATKA	OPN določilo	Enota	Predvideno v OPPN
območje namenske rabe	CDd		CDd
tip objekta	V		V/F (stavba D), V (stavba E)
površina območja za izračun FI, FZ		m ²	34.973
KAPACITETE (predvidene in obstoječe stavbe)			
zazidana površina		m ²	16.456
FZ - faktor zazidanosti	/		47 %
BTP nad terenom		m ²	45.512
FI - faktor izrabe	največ 1,6		1,3
površina zelenih površin		m ²	6.710
FZP - faktor zelenih površin	najmanj 20	%	19,2*
ETAŽNOST, VIŠINA			
največja višina objektov	/	m	stavba D: 21 m, stavba E: 65 m/25 m/15,5 m
največje število etaž		n	stavba D: 2K, P+2, stavba E: 4K, P+M+15
ODMIKI			
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč nad terenom	5 m / 3 m s soglasjem	m	stavba D: 4,8 m, stavba E: 4 m
najmanjši odmik od regulacijske linije nad terenom	5 m / 3 m (javna pot ali cesta nižje kategorije) oz. manj s soglasjem	m	5 m
najmanjši odmik med stavbami nad terenom		m	3,5 m (med stavbama D in O5 – halo B), 6,70 m (med stavbama D in O2), 6,95 m med stavbo E in halo A***
ZELENE, ODPRTE POVRŠINE			
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji	15 drev/ha	n	najmanj 34 dreves za stavbo D in 22 dreves za stavbo E
območje zelenega klina	NE	da/ne	NE
PROMET			
parkirna cona	2	1,2,3	2
število parkirnih mest - ocena (1 PM / 30 m ²)		n	120** (za vse objekte GR) + 140
število priključkov oz. uvozov/izvozov na javno prometno omrežje		n	Dunajska cesta: 2, Vilharjeva cesta: 2
posebni pogoji	Urediti je treba povezavo za pešce in kolesarje med Dunajsko cesto in Baragovim semeniščem.		Povezava je predvidena v OPPN.

* V prostorski enoti PE3 se pri izračunu zelenih površin na raščenem terenu upošteva določilo, da je površina zelenih streh lahko 35 % od vseh zelenih površin. Možno je zagotoviti tudi več zelenih površin na strehah objektov. Upošteva se tudi, da se zelene površine zagotavlja tudi izven prostorske enote PE3, v prostorski enoti PE2, kar je v okviru območja OPPN. Na območju PE3 je načrtovan javni trg, na območju je potreben večji delež tlakovanih površin za organizacijo prireditev in sejmov.

** Parkirna mesta za potrebe GR se delno predvidi v sklopu javne garažne hiše (200), ki se jo uredi v objektu B.

*** Pri slepih fasadah in fasadah z odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID. Odmike med fasadami stavb in delov stavb iz enaindvajsetega odstavka 24. člena odloka OPN MOL ID se določa za stavbe tipov V, VS in C, ki so višje od 14 m (se ne upošteva za stavbo D, ki je objekt tipa F (hala)).