

III.9. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe tega zakon, ki določajo postopek priprave občinskega prostorskega načrta; v 124. členu med drugim določa, da občina sprejme občinski prostorski načrt z odlokom, in
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. in 87. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod kot pravni temelji upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod, številka sklepa: 35021-13/2022-46, z dne 19. 1. 2023, ki je bil 27. 1. 2023 objavljen na spletnih straneh MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/pia/>) in (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/sklepi-o-zacetku-priprave-obcinskih-prostorskih-aktov/>), z uveljavitvijo katerega se je priprava OPPN začela.

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

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja v severnem delu Mestne občine Ljubljana, v Četrtni skupnosti Bežigrad. Območje OPPN se nahaja med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo ulico, vzhodno od Slovenčeve ulice. Na severni strani, vzdolž Tolstojeve ulice, območje OPPN meji na eno- in dvostanovanjske površine. Na južni strani območje OPPN zaključuje Mašera-Spasičeva ulica, ki meji na večstanovanjske površine. Vzhodno od območja OPPN je bil v februarju 2024 sprejet OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod (Uradni list RS, št. 13/24 in 18/24 – popr.; v nadaljnjem besedilu: OPPN 374), s katerim je načrtovana večstanovanjska pozidava in ohranitev ter revitalizacija obstoječe stavbe »Stara tiskarna« arhitekta Savina Severja.

V območju OPPN se nahajajo skladiščno-poslovni objekti s spremljajočimi parkirnimi in manipulacijskimi površinami. Stavbe so v uporabi, vendar so vse, razen poslovne stavbe Slovenskega inštituta za kakovost in meroslovje (v nadaljnjem besedilu: SIQ), načrtovane za odstranitev.

Lastniška struktura v območju OPPN je razdrobljena. Večina zemljišč v območju OPPN je v lasti investitorjev (približno 93 %). Manjši del na južni strani območja, kjer poteka Mašera-Spasičeva ulica, pa je v glavnem v lasti Mestne občine Ljubljana, z izjemo zemljišča na jugozahodnem vogalu, ki je v lasti Slovenskih železnic d.o.o. Po javni razgrnitvi se je v delu območju OPPN spremenilo lastništvo, novi lastniki so pristopili k izdelavi dokončanja OPPN.

Območje OPPN meri 29.572 m².

OPN MOL ID določa pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod za območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-589. Podrobnejša namenska raba EUP BE-589 je CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti; to so območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje. Usmeritve, ki jih določa OPN MOL ID za pripravo predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta, določajo, da je v območju OPPN dopusten tip objektov V – visoka prostostoječa stavba, da je stopnja izkoriščenosti območja OPPN določena s faktorjem zazidanosti (FZ), faktorjem odprtih bivalnih površin (FBP) in faktorjem zelenih površin (FZP). FZ lahko znaša največ 50%, FBP za stanovanjske stavbe najmanj 30% in FZP za nestanovanjske stavbe najmanj 20%. Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice. Do uveljavitve OPPN so poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih objektov in dejavnosti za namensko rabo, določeno v OPPN.

Pobudo za izdelavo OPPN je podalo podjetje Nama, upravljanje z nepremičninami, d.d., Tomšičeva ulica 1, 1000 Ljubljana. Pri pripravi OPPN je bil preverjen tudi investicijski interes preostalih lastnikov zemljišč v območju OPPN. Pobudi so se pridružila še podjetja SIQ Mašera-Spasičeva 10, Ljubljana, ALPEAKTIV podjetje za turistični marketing d.o.o., Borovška cesta 74, Kranjska Gora, WLB proizvodnja in trgovina na debelo in drobno, d.o.o., Mašera Spasičeva ulica 8, Ljubljana, STRLE SVETILA, Marko Strle s.p., Mašera-Spasičeva ulica 8, Ljubljana in VIESTE razvojna družba d.o.o., Slovenska cesta 27, Ljubljana, ki so v obravnavanem območju želeli zgraditi dve večstanovanjski stavbi in eno poslovno stavbo.

Po javni razgrnitvi sta namesto podjetij Nama d.d. in ALPEAKTIV d.o.o. k izdelavi OPPN pristopili podjetji Spar Slovenija d.o.o., Letališka cesta 26, 1000 Ljubljana in AMS LTD THE HUB ANNEX, TRIQ SANTA'ANDRIJA, SAN GWANN, SGN 1612 MALTA, podjetja WLB d.o.o. pa je del zemljišč preneslo na lastniško povezano podjetje AREX – ORODJARNA d.o.o. Podjetje Spar Slovenija d.o.o. je k izdelavi OPPN pristopil s spremenjeno investicijsko namero.

Skladno z OPN MOL ID so bile za celotno območje EUP BE-589 izdelane strokovne podlage ter variantne rešitve, s katerimi so bili določeni vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju.

OPPN je izdelalo podjetje ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o., Ljubljana.

3. POGLAVITNE REŠITVE

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobud investitorjev, izbrane variantne rešitve, smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena odstranitev obstoječih objektov, razen obstoječe poslovne stavbe SIQ, ter gradnja stanovanjsko-trgovske stavbe, večstanovanjske stavbe in poslovne stavbe s spremljajočimi programi in pripadajočimi ureditvami.

Zasnova prostorske ureditve

Za območje OPPN je bilo izdelanih več variantnih rešitev, ki so jih pripravili v dveh avtorskih skupini, in sicer v skupini 1 so sodelovali Ofis arhitekti d.o.o., Sada + Vuga d.o.o. in Triije arhitekti d.o.o., v skupini 2 pa Umetniško ustvarjanje, Aleksander Vujović s.p. in a2o2 arhitekti d.o.o.

Skupina 1 je zasnovo območja pripravila v treh variantah, in sicer varianta 1 – terase, varianta 2 – meandri in varianta 3 – stolpiči.

Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izdelana sintezna rešitev, ki jo je pripravila skupina avtorjev OFIS arhitekti d.o.o., Sadar + Vuga d.o.o. in Triije arhitekti d.o.o.

Po javni razgrnitvi je bila spremenjena arhitekturna in urbanistična zasnova na severozahodnem delu območja OPPN, zasnova je prilagojena investicijski nameri novega lastnika zemljišča. Spremenjeno zasnovo so pripravili OFIS arhitekti d.o.o.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote, od katerih so tri namenjene gradnji stavb (PE1, PE2 in PE3), ena pa je namenjena gradnji javnih prometnih površin (PE4).

Na severozahodnem delu območja OPPN je z OPPN določeno območje prostorske enote PE1, kjer trenutno stojita trgovski in skladiščni objekt, ki sta z OPPN načrtovana za odstranitev. Na mestu odstranjenih objektov je z OPPN načrtovana nova stanovanjsko-trgovska stavba z oznako A. Stavba A je v prostor umeščena vzporedno s severno mejo območja OPPN. Na zahodni strani stavbe A je parkirišče, med parkiriščem in zahodno mejo območja OPPN pa zelena parkovno urejena površina na raščenem terenu, zasajena z visoko vegetacijo. Za potrebe stanovalcev stavbe A so na severni, južni in vzhodni strani načrtovane odprte bivalne površine z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev.

Na sredini območja, kjer je z OPPN določena prostorska enota PE2 stoji obstoječa stavba Slovenskega instituta za kakovost in meroslovje z oznako O. Jugozahodno od stavbe O stoji skladiščni objekt, ki je z OPPN načrtovan za odstranitev. Na mestu odstranjenega objekta je z OPPN načrtovana poslovna stavba z oznako B. Pri umestitvi stavbe B v prostor, je treba upoštevati z OPPN določeno gradbeno mejo nad terenom. Stavba B mora biti z daljšo stranico vzporedna z Mašera-Spasičevo ulico, na vzhodni strani pa se mora z nižjim povezovalnim delom dotikati obstoječe stavbe O in biti z njo tudi funkcionalno povezana. Ob Mašera-Spasičevi ulici je med obstoječim in načrtovanim uvozom z OPPN načrtovana ureditev zelenega pasu z drevoredno zasaditvijo. Na južni in severni strani stavbe O sta obstoječi parkirišče, ki sta povezani preko servisne poti na vzhodni strani stavbe. Zaradi načrtovane vzpostavitve peš in kolesarske povezave preko severnega dela prostorske enote PE2 je, severno parkirišče načrtovano za ukinitve. Za zagotavljanje zadostne velikosti zelenih površin na raščenem terenu, pa bodo ukinjene tudi servisna pot na vzhodni strani stavbe O in trideset parkirnih mest na južnem parkirišču. Novo parkirišče je načrtovano na južni strani stavbe B. Med obstoječim in novim parkiriščem na južni strani prostorske enote PE2, je treba urediti park z visoko vegetacijo. Ozelenjeni park in zeleni pas ob Mašera-Spasičevi ulici morata biti urejena na raščenem terenu. Za dostop do kletnih etaž stavbe A in stavbe B je ob zahodni meji prostorske enote PE2 načrtovana uvozno / izvozna klančina z navezavo na Mašera-Spasičevo ulico. V prostorski enoti PE2 je dopustno zunanje površine ograditi z varovalno ograjo, izjema je zeleni pas ob Mašera-Spasičevi ulici, ki mora ostati neograjen. Varovalna ograja mora v dnevnem času omogočati peš in kolesarski dostop preko severnega dela prostorske enote.

Na vzhodnem delu območja OPPN je z OPPN določeno območje prostorske enote PE3. V prostorski enoti PE3 trenutno stoji stavba bivše tekstilne tovarne in stavba v kateri deluje zasebni vrtec. Obe stavbi sta z OPPN načrtovani za odstranitev. Na mestu odstranjene bivše tekstilne tovarne je z OPPN načrtovana večstanovanjska stavba z oznako C (v nadaljnjem besedilu: stavba C). Stavba C je zasnovana kot terasasto stopničen kubus s pasažo v sredini, ki povezuje zunanje površine na vzhodni in zahodni stani stavbe. Na severovzhodni in zahodni strani stavbe C so v glavnem načrtovane odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Na jugovzhodnem vogalu prostorske enote PE3 je načrtovana večja delno tlakovana, delno ozelenjena ploščad, na kateri je dopustna ureditev gostinskega vrta brez nadstreška, nosilnih konstrukcij, ograj in podesta. V smeri sever-jug je vzdolž zahodne meje prostorske enote PE3 preko zelenih površin načrtovana peš povezava med severno povezovalno potjo in hodnikom za pešce ob Mašera-Spasičevi ulici. Ob južnem robu prostorske enote je načrtovana zasaditev visokih dreves, kot del drevoredne ureditve na severni strani Mašera-Spasičeve ulice.

Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasičevo ulico, kjer so uvoz v kletne etaže pod stavbama A in B, obstoječi uvoz na parkirišče ob stavbi O ter uvoz v kletno etažo pod stavbo C. Na zahodni strani se območje OPPN prometno navezuje na Slovenčevo ulico preko obstoječega priključka za motorni promet, ki je načrtovan za širitev in obstoječe peš povezave na Pot spominov in tovarištva, ki poteka po hodniku za pešce ob Slovenčevi ulici.

Severno od načrtovanih stavb je v smeri vzhod–zahod preko območja OPPN načrtovana peš in kolesarska pot, ki mora biti v dnevnem času javno dostopna.

Strehe vseh načrtovanih stavb morajo biti ravne ali v blagem naklonu, v terasnem delu pohodne ali zazelenjene. Pri etažah nad terenom je treba urediti zelene strehe, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Zeleno streho je treba urediti nad vsemi deli stavbe A, nad najvišjo in nad zadnjo tipično etažo stavbe B ter nad vsemi deli stavbe C, z izjemo teras, ki pripadajo stanovanjem.

Tlorisni gabariti

Tlorisne dimenzije stavb obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni ter fasadno oblogo, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod–zahod, širina pa v smeri sever–jug.

Tlorisni gabariti nad terenom so:

- a) stavba A:
 - dolžina 83 m;
 - širina 47 m;
- b) stavba B:
glavna stavba:
 - dolžina 68 m;
 - širina 43 m;povezovalni del:
 - dolžina 27,5 m;
 - širina okvirno 21 m;
- c) stavba C:
 - dolžina 46 m;
 - širina 98 m.

Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbenih mej (GM), to 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. Gradbene meje določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavb glede na višino.

Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbenih mej pod zemljo (GMz), to so črte, ki jih načrtovane stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele.

Etažnost in višina

Višina stavb je:

- stavba A: h = do 24 m;
- stavba B: h = do 23 m;
- stavba C: h = do 22 m.

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.

Etažnost stavb nad terenom je:

- a) stavba A: do P+6;
- b) stavba B:
 - glavna stavba: do P+3+T;
 - povezovalni del: do P+1;
- c) stavba C: do P+6.

Na podlagi dopustnih odstopanj lahko višine stavb (h) odstopajo le navzdol, etažnosti delov stavb pa se lahko znotraj dopustne višine stavb (h) spremenijo.

Pod vsako stavbo sta predvideni dve kletni etaži, ki morata biti izvedeni na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah, v kletne prostore ne bo mogoč. V okviru dopustnih odstopanj je možno izvesti dodatno kletno etažo pod pogojem, da transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 %, poleg tega pa je treba z geološko-geomehanskim elaboratom preveriti oziroma ugotoviti, da gradnja dodatne kletne etaže ne bo imela negativnega vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Zmogljivost območja

Površina območja OPPN je 29.527 m².

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- a) površina: 8.003 m²;
- b) stavba A:
 - BTP nad terenom: 9.000 m²;
 - BTP pod terenom: 7.300 m²;
- c) število stanovanj: največ 80.

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- a) površina: 11.198 m²;
- b) stavba B:
 - BTP nad terenom: največ 9.200 m²;
 - BTP pod terenom: največ 7.300 m²;
- c) stavba O:
 - obstoječa BTP nad terenom: 6.900 m²;
 - obstoječa BTP pod terenom: 3.285 m².

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- a) površina: 8.253 m²;
- b) stavba C:
 - BTP nad terenom: največ 12.900 m²;
 - BTP pod terenom: največ 9.000 m²;
- c) število stanovanj: največ 150.

Površina prostorske enote PE4 je 2.118 m².

V skladu z dopustnimi odstopanji lahko BTP nad terenom, pri stavbi A odstopajo do +/- 10 %, pri stavbah B in C pa do 10 % navzdol. BTP kletnih etaž posamezne stavbe lahko odstopajo znotraj gradbene meje pod zemljo (GMz) pod pogojem, da je za vsako etapo gradnje zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin na raščenem terenu v skladu s 13. členom odloka OPPN, pri čemer BTP celotne stavbe, to je seštevek BTP nad in pod terenom, ne sme odstopati več kot 10% navzdol. Število stanovanj lahko odstopa navzdol.

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi

Površina, namenjeni javnemu dobru, je parcela z oznako PC. Parcela PC predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 2.118 m².

Etapnost gradnje

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

Gradnja stavb v območju OPPN je razdeljena v tri etape. Etapo 1 predstavlja gradnja stavbe z oznako A in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPA, etapo 2 predstavlja gradnja stavbe z oznako B ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPB, etapo 3 pa predstavlja gradnja stavbe z oznako C ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPC.

Do pričetka gradnje načrtovanih stavb je na gradbenih parcelah dopustno urejati parkovne ureditve in pešpoti, dostope in dovoze za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju. Na ta način bo mogoče zagotoviti celovito urejanje območja tudi v primeru, če se bo gradnja stavb izvajalo s časovnim zamikom. Na obstoječih legalno zgrajenih objektih so dopustni tudi posegi v skladu z 19. členom odloka OPPN.

Upoštevati je treba tudi pogoje za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah, ki so določeni v 23. členu odloka OPPN.

Prometna ureditev

Območje OPPN se prometno navezuje na južni strani na Mašera-Spasičevo ulico, na zahodni strani pa na Slovenčevo ulico. Dovoz s Tolstojeve ulice ni načrtovan. Zemljišča med območjem OPPN in Tolstojevo ulico so pozidana, zato ni prostorskih možnosti za izvedbo priključka na Tolstojevo ulico s severa območja OPPN. Dovoza preko obstoječega odcepa s Tolstojeve ulice, ki poteka severovzhodno od območja OPPN, pa ni mogoče izvesti zaradi lastništva in namembnosti zemljišč v območju sosednjega OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod.

Na južni strani se ohrani obstoječi cestni priključek do stavbe O. Z OPPN sta načrtovana še dva nova cestna priključka na Mašera-Spasičevo ulico, in sicer ob zahodni meji območja OPPN za dostop do kletnih etaž pod stavbama A (2. kletna etaža) in B, na vzhodnem delu območja OPPN pa za dostop do kletnih etaž pod stavbo C. Na zahodni strani se ohrani obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico. Priključek je načrtovan za širitev tako, da bo možen dovoz tovornih vozil za potrebe dostave za trgovski del stavbe A. S Slovenčeve ulice je načrtovan tudi dostop do 1. kletne etaže stavbe A.

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

V kletnih etažah pod načrtovanimi stavbami in na terenu na gradbeni parceli posamezne stavbe je v grafičnih načrtih OPPN prikazanih 530 PM za motorna vozila, kar v celoti pokrije potrebe načrtovanih stavb skladno z usmeritvami iz mobilnostnega načrta. V nadaljnji fazi projektiranja bo število parkirnih mest prilagojeno dejanskim potrebam stavb, večje število bi bilo mogoče doseči z izvedbo dodatne (tretje) kletne etaže pod posamezno stavbo. Morebitni presežek parkirnih mest glede na računsko določeno število se lahko poljubno prerazporedi (npr. med večja stanovanja) ali pa ponudi tudi zunanjim uporabnikom.

Na gradbenih parcelah načrtovanih stavb A in C je treba poleg normativno določenega števila parkirnih mest za motorni promet zagotoviti še najmanj po eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje, ki bo omogočalo hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva itd.

Preko južnega dela območja OPPN poteka lokalna cesta, Mašera-Spasičeva ulica, z dvostranskim hodnikom za pešce. Kolesar je voden po vozišču. Lokalna cesta je z OPPN načrtovana za rekonstrukcijo, v sklopu katere se uredi obojestranski površini za pešce in enostransko površino za kolesarje (leva stran) v istem nivoju kot vozišče. Kolesarski promet je v smeri Dunajske ceste načrtovan ob robu vozišča.

OPPN določa, da je treba za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskim vozičkom upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov ter zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Dostop do stavb B in C je, za pešce in kolesarje, načrtovan z Mašera-Spasičevo ulico ter preko tlakovanih in utrjenih površinah do vhodov v stavbi. Dostop do vhodov v stavbo A je, za pešce in kolesarje, načrtovan s Slovenčeve ulice preko načrtovane mešane površine za pešce in kolesarje ter utrjenih površin do vhodov v stavbo, in preko obstoječe tlakovane površine med Slovenčevo ulico in mejo območja OPPN.

Za vzpostavitev neprekinjene peš in kolesarske povezave med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu je preko območja OPPN treba izvesti povezovalno peš in kolesarsko pot, široko najmanj 2 m. Povezovalna pot bo omogočala peš in kolesarski dostop do vhodov v stavbi A in C s smeri Dunajske ceste.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev

Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je priključitev na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in vročevodno omrežje, poleg tega pa so stavbe v območju OPPN lahko priključene tudi na elektronsko komunikacijsko omrežje.

Zaradi umestitve stavb A in C na trasi javnega vodovodnega omrežja, sta tangirani omrežji načrtovani za prestavitev izven gabarita kletnih etaž. V sklopu ureditve Mašera-Spasičeve ulice je načrtovana obnova štirih vodovodnih odsekov, dograditev oziroma prenova cestne razsvetljave in gradnja kanalizacije za odvodnjavanje ceste. Za oskrbo s pitno in sanitarno vodo stavb A in C ter po potrebi za napajanje internega hidrantnega omrežja v posamezni stavbi, sta načrtovana ločena vodovodna priključka z navezavo na prestavljena vodovoda NL DN 150. Za oskrbo stavbe B pa ločen vodovodni priključek na obnovljeni vodovodni odsek v Mašera-Spasičevi ulici.

Na širšem obravnavanem območju je javno kanalizacijsko omrežje zgrajeno v mešanem sistemu. Stavba O je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javni kanal DN 600/700 v Mašera-Spasičevi ulici. Priključek se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Slovenčevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Za vsako stavbo je predvidena izvedba ločenega hišnega priključka za odvod komunalne odpadne vode.

Padavinska voda s streh, utrjenih površin in zelenic se bo ponikala. Padavinska odpadna voda iz vozniških in parkirnih površin se bo preko lovilcev olj vodila v javno kanalizacijo mešanega sistema.

Za oskrbo načrtovanih stavb s toploto in za pripravo sanitarne tople vode je načrtovana priključitev stavb v območju OPPN na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Oskrba stavb A in B s toploto je načrtovana preko obstoječega glavnega vročevoda T1715 dimenzije DN100, ki od Slovenčeve ulice poteka proti stavbi na naslovu Slovenčeva 22. Novo priključno vročevodno omrežje v dimenzijah DN80, DN65 in DN50 je treba navezati na glavni vročevod T1715 zahodno od stavbe Slovenčeva ulica 22. Oskrba stavbe C s toploto je načrtovana preko obstoječega glavnega vročevoda T1827 dimenzije DN125 ter obstoječega priključnega vročevoda P1641 dimenzije DN100, ki s toploto oskrbujeta stavbo O in od Tolstojeve ulice potekata ob severnem robu območja OPPN. Kapaciteta priključnega vročevoda P1641 omogoča oskrbo obstoječe stavbe O in načrtovane stavbe C. Nov priključni vročevod v dimenzijah DN65 in DN50 se naveže na priključni vročevod P1641.

Skladno z OPPN je za tehnologijo in kuhanje načrtovane stavbe dopustno priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje, preko novih priključnih plinovodov. Za priključitev stavb A, B in C na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je načrtovana gradnja treh novih priključnih plinovodov DN50. Stavba A se priključi na omrežje, ki poteka v Slovenčevi ulici, stavba B na omrežje, ki poteka v Mašera-Spasičevi ulici, stavba C pa na omrežje, ki poteka ob severni meji območja OPPN. Priključni plinovodi bodo zaključeni z glavno plinsko zaporno pipo in regulacijskim sklopom v omarici na ali v steni uvožno-izvozne klančine oziroma fasadi stavbe.

Za elektroenergetsko oskrbo stavb A in C je načrtovana gradnja dveh novih transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP), in sicer: v kleti stavbe A TP Spar, v kleti stavbe C pa TP Labod. Obe novi TP bosta distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA.

Obstoječa TP0049, ki trenutno z električno energijo oskrbuje stavbi O in R1, je načrtovana za preureditev. Iz TP0049 je načrtovana odstranitev transformatorja, namenjenega stavbi R1. Pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 je za elektroenergetsko oskrbo stavbe R1, na terenu na zahodni strani stavbe načrtovana postavitve začasne transformatorske postaje, začasna TP Spar. Za elektroenergetsko oskrbo stavbe B je na mestu odstranjenega transformatorja načrtovana postavitve novega transformatorja moči 2000 kVA z meritvami na SN napetostnem nivoju. TP0049 je lastniška. Načrtovana je dograditev obstoječe elektrokabelske kanalizacije, ki poteka na vzhodni strani Slovenčeve ulice in preko severnega dela območja OPPN. Za uvlek novih in prestavitve obstoječih 20 kV napajalnih elektroenergetskih kabelskih vodov pa je ob Slovenčevi in Mašera-Spasičeve ulice načrtovana tudi nova elektrokabelska kanalizacija s kabelskimi jaški. Pred vključitvijo nove TP Spar v SN omrežje mora biti izven območja OPPN zgrajena štiri cevna EKK med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, na sproti stavbe Verovškova ulica 56 ter položen srednje napetostni kablovod med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiške.

Obstoječa stavba O je priključena na elektronsko komunikacijsko omrežje, priključek se ohrani. Načrtovana je dograditev posameznih vej elektronsko komunikacijske kabelske kanalizacije tako, da je omogočena priključitev načrtovanih stavb in obstoječe stavbe O, na omrežja treh operaterjev. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev.

Javne površine v območju OPPN so opremljene z javno razsvetljavo. Vzdolž Mašera-Spasičeve ulice poteka omrežje javne razsvetljave. 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.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, se pa območje OPPN nahaja v neposredni bližini registriranih enot kulturne dediščine, in sicer:

- vzhodno od območja OPPN se nahajata stavbni dediščini z EID 15585, Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga in z EID 17328, Ljubljana – Veleblagovnica Merkur,
- zahodno od območja OPPN se nahaja kulturni spomenik z EID 1116, Ljubljana – Pot POT,
- na južni strani pa območje OPPN meji na stavbno dediščino z EID 7597, Ljubljana – Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasičevi ulici.

Z OPPN je načrtovano, da se stavba A prometno navezuje na Slovenčovo ulico preko obstoječega cestnega priključka, ki je izveden preko trase POT in načrtovan za širitev.

Varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

Za postopek priprave OPPN je RS Ministrstvo za okolje in prostor dne 19. 10. 2022 izdalo odločbo, da ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

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

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

Območje OPPN se nahaja na območju Vodnega telesa podzemnih voda SAVSKA KOTLINA IN LJUBLJANSKO BARJE (šifra vodnega telesa: SIVTPODV1001), ki je zaradi kraških in razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v več deset km oddaljenih predelih. Z OPN MOL ID je opredeljeno, da se območje OPPN nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom, ki bo izdelan v nadaljnji fazi priprave OPPN, dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Izdelan je Geološko-geomehanski elaborat, št. 230116-GG, september 2023, Elea iC d.o.o., Dunajska cesta 21, Ljubljana. Maksimalna gladina podzemne vode vodonosnika Ljubljanskega polja na obravnavanem območju znaša pribl. 279,87 m n. v. V primeru izvedbe dveh kletnih etaž (globina max. 10 m), bo spodnja kota objekta približno 10-15 m nad zgornjo koto podzemne vode. Objekti ne bodo posegali v zasičen del vodonosnika Ljubljanskega polja. Transmisivnost le tega ne bo spremenjena. V kolikor se kasneje pokaže potreba po večjih globinah, navedeno velja do detektiranega nivoja podzemne vode na koti 279,87 m n. v.

Skladno z OPN MOL ID je območje OPPN opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. V grafičnem delu OPN MOL ID je zahodni del območja OPPN ob Slovenčevi ulici označen kot območje možnega presežanja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom. Vse prostore, v katerih so predvideni 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 v okolici ne bodo presežene.

Stavbama A in C ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda, 21. decembra najmanj 1 uro ter 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi manjši od pogojev, navedenih v prejšnjem stavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati. V skladno z dopustnimi odstopanji lahko največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbah A in C odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov..

Na območju OPPN ni registriranih enot ali območij varstva narave, se pa območje OPPN nahaja v neposredni bližini trase POT, ki je opredeljena kot:

- zavarovanega območja Pot spominov in tovarništva z ident. št. 4033 ter
- območja naravne vrednote lokalnega pomena Pot spominov in tovarništva z ident. št. 8706.

Obe zavarovani območji se nahajata zahodno od območja OPPN.

Z OPPN je načrtovano, da se stavba A prometno navezuje na Slovenčevu ulico, ki je izveden preko trase POT in je načrtovan za širitev. Peš in kolesarska povezava, ki je načrtovana preko severnega dela območja OPPN, mora biti izven območja OPPN na Slovenčevu ulico navezana preko obstoječe tlakovane površine severozahodno od območja OPPN. Nove poti v vplivnem območju trase POT niso dopustne.

V prostorski enoti PE1 sta na gradbeni parceli stavbe A načrtovani dve zbirni in prevzemni mesti za komunalne odpadke, ločeni za stanovanjski in trgovski del stavbe. Praznjenje zabojnikov se vrši z gradbene parcele stavbe A. Dostop za vozila za prevzem komunalnih odpadkov je načrtovan s Slovenčeve ulice preko obstoječega cestnega priključka. Za dostop do posameznega prevzemnega mesta mora biti zagotovljena krožna pot za vozila za prevzem komunalnih odpadkov ali ustrezen prostor za obračanje vozila za prevzem komunalnih odpadkov. V prostorski enoti PE2 je zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke načrtovano na južnem delu gradbene parcele stavbe B. Prostor mora omogočati postavitev zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke, ločene frakcije (embalažo, papir, steklo) in kosovne odpadke. Praznjenje zabojnikov se vrši z Mašera-Spasičeve ulice. V prostorski enoti PE3 je zbirno mesto za komunalne odpadke načrtovano v pritličju stavbe C, prevzemno mesto za stavbo C pa na južni strani stavbe ob uvozno-izvozni klančini. Praznjenje zabojnikov se vrši z Mašera-Spasičeve ulice.

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

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki urejajo mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnostjo objekta. Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč. V prostorski enoti PE1 sta načrtovani odstranitev obstoječega zaklonišča in gradnja novega nadomestnega zaklonišča dopolnilne zaščite. Zmogljivost nadomestnega zaklonišča, ki je načrtovano v sklopu stavbe A, je 125 oseb. Nadomestno zaklonišče je lahko projektirano in grajeno kot dvo-namenski objekt ali del objekta, ki je v miru uporabljen v skladu z namembnostjo, za katero je bilo projektirano, ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nevarnosti pa se spremeni v zaklonišče.

Dostop za intervencijska vozila je s severozahodne strani po Slovenčevi ulici, z južne strani pa po Mašera-Spasičevi ulici. Preko območja OPPN intervencijska pot poteka severno in zahodno od stavbe A, severno od stavbe O, med stavbama O in C ter preko južnega dela prostorske enote PE2. Površina za delovanje intervencijskih vozil so določene ob intervencijskih poteh. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah. Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če zmogljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor stavbe urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj, ki so povzeta pri posameznem poglavju in odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so pod določenimi pogoji navedenimi v odloku OPPN dopustna odstopanja pri višinskih kotah terena in pritličja, parcelaciji in zakoličbi, legi stavb ter zazidalni zasnovi in zasnovi zunanje ureditve.

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

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod«, ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o., EE 21-010, junij 2026.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, so ocenjeni na 8.782.308,23 EUR z vključenim DDV, od tega znaša strošek komunalne opreme, katere investitor je MOL, 7.780.066,03 EUR z vključenim DDV.

Finančna sredstva za gradnjo nove komunalne opreme se zagotovi iz komunalnega prispevka.

Investitorjem gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter 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.