



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

Številka: 35021-14/2021-163

Datum: 4. 6. 2024

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu 299 Vožarski pot – del

POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi s četrtem odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, ZUreP-3) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

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

2. člen **(sestavni deli OPPN)**

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

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN | M 1:2 500 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2 000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1 000 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu | M 1:1 000 |
| 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov | M 1:500 |
| 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe | M 1:500 |
| 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1:500 |
| 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti | M 1:500 |
| 4.5 Značilni prerezi in pogledi | M 1:500 |
| 4.6 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija | M 1:500 |

- | | |
|--|---------|
| 4.7 Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture | M 1:500 |
| 4.8 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom | M 1:500 |

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. poročilo o sodelovanju z javnostjo,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. usmeritve,
5. mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti za varovana območja,
7. elaborat ekonomike,
8. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
9. povzetek za javnost.

4. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-007 v maju 2024.

5. člen (vpogled v OPPN)

OPPN s spremljajočim gradivom je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, (v nadaljnjem besedilu: MOL), Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Center.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, NAČRTOVANE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

- (1) Z OPPN so načrtovane gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe in pripadajoče ureditve.
- (2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega dela enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17 in SL-245.
- (2) Območje OPPN obsega celotna zemljišča s parcelnimi številkami: 1/5, 2/1, 2/2, 2/3, 2/9 in 10/11 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/106 in 612/107, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.
- (3) Površina območja OPPN znaša 2 717 m².

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

- PE1 – površine, namenjene ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti,
- PE2 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo),
- PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.

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

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Karlovški cesti. Območje OPPN na severovzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugovzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugozahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo in na severozahodni strani na dva večstanovanjska stolpiča s pripadajočimi zunanjimi površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat d. o. o.

(2) Območje OPPN je prometno navezano na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Ulica Vožarski pot se navezuje na ulico Žabjak, ki se priključuje na Zvonarsko ulico. Zvonarska ulica se na južni strani navezuje na Grudnovo nabrežje in cesto Prule. Komunalna in intervencijska vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, osebna vozila pa po Zvonarski ulici. Za zagotavljanje požarne varnosti sosednjih stavb je treba v območju OPPN ohraniti dostop za intervencijska vozila prek dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico.

(3) Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot, Zvonarski ulici in prek intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. Načrtovana je prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Prometna preureditev ulice Vožarski pot, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, ureditvijo odvodnjavanja in javno razsvetljava ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, je del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

(4) Območje OPPN se navezuje na javni mestni linijski prevoz potnikov, ki poteka po Karlovški cesti. Najbližji postajališči javnega mestnega linijskega prevoza potnikov se nahajata na Karlovški cesti v oddaljenosti 150 m oziroma 200 m vzhodno od območja OPPN.

(5) Najbližji postajališči sistema izposoje koles in sistema izposoje avtomobilov sta ob Grudnovem nabrežju v oddaljenosti približno 250 m zahodno od območja OPPN.

(6) Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja na območju »poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega Hidrogeološkega poročila z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehanskega poročila, št. 5555-286/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, april 2024, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

(7) Pretežni del območja OPPN je skladno z OPN MOL ID opredeljen kot območje III. stopnje varstva

pred hrupom, manjši del območja OPPN ob Karlovški cesti pa kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja je območje možnega presežanja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. Z OPPN so določeni ukrepi za pasivno zaščito načrtovane stavbe in za zaščito obstoječih stavb pred hrupom v času načrtovane gradnje.

(8) V območju OPPN so gabariti načrtovane stavbe določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb ter osončenje sosednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

(9) V Zvonarski ulici in Karlovški cesti ter prek območja OPPN potekajo obstoječa javna okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki omogočajo priključitev načrtovane stavbe. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot iz tretjega odstavka tega člena je načrtovana obnova javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v ulici Vožarski pot.

(10) Oskrbne, vzgojno-varstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pod gradom, Enota Prule (Praprotnikova ulica 2), v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovna šola Prule (Prule 13), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, namenjenimi prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2 v neposredni bližini območja OPPN na vzhodni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38 jugozahodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4, v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljana na zahodni strani območja.

(11) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

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

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni:

- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe, razen v pritličju stolpiča A1
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulate
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom, do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje v pritličju in kolesarnice

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine

(3) V delu pritličja stolpiča A1 v prostorski enoti PE2, ki meji na Karlovško cesto, je treba umestiti javno dostopen nestanovanjski program v skladu z dopustnimi dejavnostmi iz predhodnega odstavka tega člena.

(4) Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 70 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije z napetostnim nivojem do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
2. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,
4. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema, vodni elementi in biotopi,
5. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah),
6. oporni zidovi,
7. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, višjih od 14 m,
8. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
9. spominska, umetniška in podobna obeležja.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je na trasi obstoječe intervencijske poti, ki poteka od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici, načrtovana nova intervencijska pot v naklonu. Nanjo sta navezana načrtovana pešpot, ki v smeri proti severozahodu vodi do ulice Vožarski pot, ter načrtovano stopnišče do tlakovane površine ob načrtovani stavbi A. Obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti je prilagojena novi zunanji ureditvi. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi.

(2) V prostorski enoti PE2 je načrtovana gradnja stavbe A, ki jo nad terenom sestavljata dva stolpiča A1 in A2, povezana s skupno kletjo. Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico. Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti v dnevnem času odprt in prehoden. Iz atrija so načrtovani vhodi v stanovanjska dela stavbe. Del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin, ostali deli pritličja stavbe A so lahko dostopni z zunanjih površin ali iz atrija. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Uvoza v klet ni dopustno umestiti v del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovalcem in nestanovanjskim programom. Odprte bivalne površine stanovanj so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A ter v območju atrija. Na severozahodni in jugozahodni strani so zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča. vzdolž stavbe A je na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop. Na zunanjih površinah ob stavbi A, razen ob delu stolpiča A1 ob Karlovški cesti, je dopustno urediti do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje.

(3) V prostorski enoti PE3 je načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, namenjena območju OPPN in obstoječim sosednjim stavbam ob ulici Vožarski pot.

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

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje načrtovane stavbe A:

- fasade stavbe morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
- klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade;
- strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
- oblikovanje stavb je treba prilagoditi pričakovanim podnebnim spremembam in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
- atrij med stolpičema A1 in A2 je v pritličju dopustno pozidati, pri čemer je treba v tem delu v smeri vzhod–zahod zagotoviti prehod ali pasažo s svetlo širino najmanj 3 m in svetlo višino najmanj 3 m. Nad pritličjem je treba ohraniti dva ločena volumna;
- najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osončenje obstoječim stavbam v skladu z določili 28. člena tega odloka;
- v pritličju so na fasadah dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade.

(2) Pogoji za oblikovanje kolesarnic so:

1. kolesarnice morajo biti preprostih geometrijskih oblik, zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. strehe kolesarnic so ravne;
3. BTP posamezne kolesarnice je lahko največ 20 m².

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

(1) Pogoji za ureditev zunanjih površin so:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. pešpoti za dostop do stavb morajo biti široke najmanj 2 m;
6. na gradbeni parceli načrtovane stavbe A je treba zagotoviti najmanj 400 m² odprtih bivalnih površin, od tega vsaj 200 m² na raščenem terenu;
7. odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);

8. ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe ni dopustna;
9. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m²;
10. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
11. za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. V zahtevano kvoto raščenege terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 50 m² in širino najmanj 3 m;
12. v prostorski enoti PE2 je treba na raščemem terenu zasaditi najmanj 6 dreves;
13. v prostorski enoti PE1 je treba ohraniti drevored ob Karlovski cesti ali ga nadomestiti z novimi drevesi;
14. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m²;
15. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
16. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe. Preprečevati je treba vnos tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst, ki bi se lahko širile v prostor;
17. zasaditev iz 12. točke tega odstavka je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,2 m;
18. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot 1 m so dopustni le v prostorski enoti PE1;
19. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno. Nadstreški za kolesa v atriju med stolpičema A1 in A2 morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe;
20. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja intervencijskih in gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t ter vozil za vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture;
21. v prostorski enoti PE3 je treba ob podzemni zbiralnici za komunalne odpadke zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do posod za odpadki.

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

13. člen **(tlorisni gabariti in lega stavb)**

(1) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami oziroma balkoni, brez napuščev ter konzolnih nadstreškov nad vhodi, in so določeni z dolžino in širino. Dolžina se meri vzporedno z Zvonarsko ulico, širina pa pravokotno nanjo.

(2) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A nad terenom so:

1. stolpič A1:
 - dolžina 21,3 m;
 - širina 22 m;
2. stolpič A2:
 - dolžina 32,6 m;
 - širina 22 m.

(3) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A pod terenom so določeni z gradbeno mejo pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(4) Nadstreški morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

(6) Lega stavb in potek GMz sta s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geografske koordinate točk so navedene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

14. člen **(višina stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je razdalja od višinske kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

(2) Višina načrtovane stavbe A je:

- stolpič A1: $h = 13,4$ m,
- stolpič A2: $h = 13,1$ m.

(3) Višina nadstreškov je $h =$ do 3,5 m.

(4) Pri stavbi A je nad višino iz drugega odstavka tega člena dopustna izvedba dostopov na streho do prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

(5) Etažnost načrtovane stavbe A je do P+3.

(6) Načrtovana je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo, ki je dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje ter na sosednja območja in objekte. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne in površinske vode z zunanjih površin ob stavbi v kletne prostore ni mogoč.

(7) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen **(višinske kote terena in pritličja)**

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

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

- pri vseh stolpičih A1 in A2: 293,60 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A so:

- stolpič A1: 293,60 m n. v.
- stolpič A2: 293,30 m n. v.

(4) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ni mogoč.

(5) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Površina prostorske enote PE1 je 650 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. površina: | 2 007 m ² ; |
| 2. BTP načrtovane stavbe A nad terenom: | 4 000 m ² , od tega: |
| – stolpič A1: | 1 600 m ² , |
| – stolpič A2: | 2 400 m ² ; |
| 3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom: | 1 300 m ² ; |
| 4. število stanovanj v načrtovani stavbi A: | do 25; |
| 5. faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) | do 2,0. |

(3) Površina prostorske enote PE3 je 60 m².

(4) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.

(5) FI je razmerje med BTP načrtovane stavbe A in površino prostorske enote PE2. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

17. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so do odstranitve dopustna redna vzdrževalna dela.

(2) Pri obstoječi stavbi na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana - mesto so na fasadi, ki meji na območje OPPN, dopustni:

- redna vzdrževalna dela;
- povečanje stavbnega ovoja za potrebe izolacije oziroma utrditve konstrukcije v okviru energetske oziroma protipotresne prenove stavbe.

18. člen

(objekti, načrtovani za odstranitev)

(1) V območju OPPN so za odstranitev predvideni objekti:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima števkama 2/3 in 2/9, obe v katastrski občini 2677 Prule,
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi števkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule, in
- stavba z oznako R3 na zemljiščih s parcelnimi števkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule.

(2) Objekti iz prejšnjega odstavka so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

VI. NAČRT PARCELACIJE

19. člen

(načrt parcelacije)

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

1. prostorska enota PE1:

- GP1: gradbena parcela obcestnih ureditev ob Karlovški cesti, ki obsega zemljišči s parcelnima števkama 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi števkami 2/5, 612/106 in 612/107, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi števkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP1 meri 650 m²;

2. prostorska enota PE2:

- GP2: gradbena parcela načrtovane stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi števkami 1/5, 2/9 in 10/11 ter dela zemljišč s parcelnima števkama 2/3 in 2/5, vsi v katastrski občini 2677 Prule. Površina

- GP2 meri 2 007 m²;
3. prostorska enota PE3:
- GP3: gradbena parcela podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 2/3 v katastrski občini 2677 Prule ter del zemljišča s parcelno številko 107/5 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP3 meri 60 m².

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

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

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli GP1 in GP3. Parcela GP1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovski cesti. Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. Površini, namenjeni javnemu dobru, skupaj merita 710 m².

(2) Površini iz prejšnjega odstavka tega člena obsegata zemljišči s parcelnima števkama 2/1 in 2/2 in dele zemljišč s parcelnimi števkami 2/3, 2/5, 612/106 in 612/107, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi števkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

(3) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta določeni v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen **(etapnost gradnje)**

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

(2) Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

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

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, odvodnjavanjem, javno razsvetljavo, obnovo vodovoda ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen **(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 30842), Ljubljana – Mestno jedro (EID: 328). Zahodna dela prostorskih enot PE1 in

PE3 sodita še v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EID: 7589), vzhodni del prostorskih enot PE1 in PE3 ter prostorska enota PE 2 pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EID: 8792).

(2) Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Pred začetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg, 78/23 – ZUNPEOVE, 131/23 – ZORZFS, ZVKD-1) izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin je treba raziskave ustaviti in z njimi nadaljevati na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

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

24. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Skrajni južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju velja režim III, širše vodovarstveno območje.

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

(3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
5. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
6. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
7. izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
8. v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
9. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
10. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

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

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

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

1. z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižati piezometrično gladino pod pogojem, da je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte;
2. zaščita gradbene jame mora biti vodotesna. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba izdelati modeliranje sprememb stanja podzemne vode in predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode;
3. vmesni prostor med stavbo in izkopom oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejšo odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;
4. v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije.

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

(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko-geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, april 2024.

25. člen **(varstvo tal)**

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

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka je treba speljati nad streho stavbe.

(2) Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

(4) V času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Prostorska enota PE1 je skladno z OPN MOL ID opredeljena kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

(2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Na fasadah načrtovane stavbe A, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom.

(3) Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

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

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela je treba izvajati samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- zagotoviti je treba ustrezno organizacijo gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

(5) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Elaborat varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot v Ljubljani, št. 2920-23/108470-23, oktober 2023, dopolnjeno maj 2024.

(6) Fasade iz drugega odstavka tega člena in območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom so določeni v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

28. člen (osončenje)

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

- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

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

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

29. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v MOL. Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, ki nastanejo na območju OPPN, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se kompostirajo,

- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) Na območju OPPN je v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke. Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen delno na obstoječih vozniških površinah in delno na načrtovani utrjeni površini v prostorski enoti PE2. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

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

(5) Umestitev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

30. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

31. člen **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo.

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

32. člen **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter druge pogoje za pogoje za omejevanje širjenja požara,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara.

(2) Načrtovana stavba A mora izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 15 min.

(4) Dostop za intervencijska vozila je po ulici Žabjak in ulici Vožarski pot. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na ulici Vožarski pot na zahodni strani načrtovane stavbe A. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

(5) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če zmožljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor načrtovane stavbe A urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

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

(7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz načrtovane stavbe A na zunanje površine ob njej ter dalje na ulico Vožarski pot oziroma Karlovško cesto.

(8) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

33. člen (pogoji za prometno urejanje)

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

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

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

Območje OPPN se priključuje na ulico Vožarski pot, preurejeno skladno z 8. členom tega odloka, in Zvonarsko ulico. Na jugovzhodni strani je prometno navezano na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. Z jugozahodne strani je prek ulice Vožarski pot zagotovljen dostop za intervencijska in komunalna vozila. Ohranja se pot za intervencijska vozila s Karlovške ceste do Zvonarske ulice.

35. člen (mirujoči promet)

(1) V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17.

(2) V prostorski enoti PE2 je treba v pritličju načrtovane stavbe A oziroma na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje morajo omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

(3) Za potrebe načrtovane stavbe A v območju OPPN je treba v prostorski enoti PE2 zagotoviti naslednje število parkirnih mest za kolesa:

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet (najmanj)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m ² BTP	2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/100 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulate	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25 m ² BTP objekta

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

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

(6) Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitve polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da sta ob

morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter je omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

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

(8) Pri vsakem parkirišču je treba od načrtovanega števila parkirnih mest za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

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

36. člen **(peš promet)**

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob Karlovški cesti ter z južne strani po ulici Vožarski pot in po hodniku za pešce ob Zvonarski ulici. Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpotah v območju OPPN. V občestnem prostoru ob Karlovški cesti je treba zagotoviti dostop za gibalno ovirane osebe od hodnika za pešce ob Karlovški cesti do navezave na ulico Vožarski pot na zahodni strani prostorske enote PE1.

(2) Širina pešpota v območju OPPN je najmanj 2 m.

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

37. člen **(kolesarski promet)**

(1) Kolesarji v območje OPPN dostopajo z južne strani po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

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

(1) Dostop za dostavna vozila do načrtovane stavbe A je po Zvonarski ulici. Dostop do območja OPPN za komunalna vozila je določen po ulici Vožarski pot. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe A ali v sklopu parkirišč za kratkotrajno parkiranje ali v kleti stavbe.

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

Dostop za intervencijska vozila je določen preko ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Prostor za obračanje intervencijskih vozil je zagotovljen na zahodni strani območja OPPN.

40. člen **(splošni pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

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

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske omrežje

- po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
 3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
 4. če potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda oziroma naprave pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
 6. dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter morajo biti izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
 7. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture«.

41. člen (vodovod)

(1) V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot skladno z 8. členom tega odloka je načrtovana obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100 skladno s elaboratom PN za PZI, št. 2847V, JP VOKA SNAGA d. o. o., december 2020.

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici prek lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, je treba ukiniti. Nov priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v stavbi A in načrtovani način gašenja.

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

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

(5) Pred priključitvijo stavbe A na javno vodovodno omrežje je treba od upravljavca javnega vodovoda pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja mora investitor predložiti izvedbeno dokumentacijo.

42. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu Zvonarske ulice najprej poteka kanal GRP DN 400, ki južno od območja OPPN preide v kanal TE DN 400 in se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem pločniku ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300. Zaradi prometne preureditve ulice Vožarski pot skladno z 8.

členom tega odloka je načrtovana prilagoditev trase obstoječega kanala B DN 300 skladno z elaboratom Obnova kanalizacije po ulici Vožarski pot, št. 3550K, JP VOKA SNAGA d. o. o., marec 2024.

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin v območju OPPN je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem nalivu zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnikov olj.

(4) V območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe za zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN, pri čemer imajo prednost ukrepi modro-zelene infrastrukture. Za stavbo A je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici. Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo z območja OPPN je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. Zagotoviti je treba tudi rešitve za nadzorovan režim praznjenja zadrževalnikov.

(5) Priključevanje na javno kanalizacijo je dopustno izvesti neposredno, če je kota dna kleti oziroma etaže objekta, kjer bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu, v nasprotnem primeru je treba urediti hišno črpališče.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov je treba upoštevati standard DWA-A 117E.

(7) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravljavca javne kanalizacije pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (plinovod)

(1) Preko prostorske enote PE1 potekata obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 in N14261 DN 100, ki se ohranita. Po Zvonarski ulici poteka obstoječi distribucijski plinovod N14260 DN 150.

(2) Skladno z Lokalnim energetskega konceptom MOL in OPN MOL ID je načrtovana stavba A oskrbovana z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje.

(3) Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 oziroma N14260 DN 150. Obstoječi objekt, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek z dimenzijo DN 50, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za stavbo A.

(4) Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba v času gradnje zaščititi.

44. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo prek zemeljskega kabla, ki poteka v Zvonarski ulici iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

(2) V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem stavbe A. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi. Pred stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

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

- (1) Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot potekata obstoječi elektronski komunikacijski omrežji operaterjev Telekom Slovenije d. d. ali Telemach d. o. o.
- (2) Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Stavbo A je dopustno priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot.
- (3) Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.
- (4) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN d. o. o., št. E-313/23, maj 2024.

46. člen **(javna razsvetljava)**

- (1) Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave.
- (2) V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot skladno z 8. členom tega odloka je načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN skladno z elaboratom Načrt javne razsvetljave, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023.
- (3) Površine v prostorski enoti PE1 morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.
- (4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob načrtovani stavbi A mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj v načrtovani stavbi A in v obstoječih stavbah.

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

- (1) Načrtovana stavba A mora biti zgrajena energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.
- (2) Poleg geotermalne energije je dopustna tudi uporaba drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

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

Dopustna odstopanja od rešitev, načrtovanih v tem odloku, so:

1. tlorisni gabariti stolpičev A1 in A2 lahko odstopajo navzdol;
2. višinski gabariti in etažnost stavb:
 - višina stavbe A (h) lahko odstopa navzdol za največ 3 m. Dopustno je tudi odstopanje navzgor do višine $h = 14$ m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z 28. členom tega odloka;
 - etažnost stavbe A se lahko znotraj dopustne višine spremeni;
 - izvedba druge kletne etaže je dopustna, če se na podlagi geološko-geomehanske elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;

3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
 - pri višinskih kotah pritličja stavbe A ter kotah urejenega terena pri vseh v stolpiča A1 in A2 so dopustna odstopanja navzdol. Dopustna so tudi odstopanja navzgor do +0,50 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje obstoječim stavbam v skladu z 28. členom tega odloka;
 - višinske kote urejenega terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavbe A v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih zunaj območja OPPN;
4. vhodi in dostopi:
 - mikrolokacije vhodov in dostopov do načrtovane stavbe A se lahko spremenijo;
5. Parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - pri parceli GP2 je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto;
 - koordinate zakoličbenih točk stavbe A lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih;
6. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
 - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;
 - rešitve v zvezi z energetsko oskrbo stavbe lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju MOL;
 - mikrolokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
 - pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, če so upoštevana določila 9., 10., 12. in 35. člena tega odloka;
 - odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 21. in 22. člena tega odloka;
7. zmogljivost stavbe A:
 - BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol. BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa navzdol ali navzgor, pri čemer seštevki BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot ± 15 %.
8. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbi A lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 28. členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti MOL, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

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

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitorji in izvajalci načrtovanih ureditev v območju OPPN naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja posebkov se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves morajo zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

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

50. člen **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavbe A,
4. obnove fasadnega plašča stavbe A, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti,
5. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %.

XIV. KONČNA DOLOČBA

51. člen **(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 35021-14/2021-163
Identifikacijska številka 3434
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
299 Vožarski pot – del

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 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. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del 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 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot, ki je bil 10. 5. 2023 objavljen na spletnih straneh Mestne občine Ljubljana (<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 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), v območju Četrtna skupnosti Center. Območje OPPN leži ob Karlovški cesti zahodno od Zvonarske ulice. Območje OPPN na severo-vzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugo-vzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugo-zahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo in na severozahodni strani pa sta dva večstanovanjska stolpiča s pripadajočimi zunanji površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat d.o.o.

Območje OPPN meri 2 717 m².

OPN MOL ID določa pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot za območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17. Podrobnejša namenska raba EUP SL-17 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 treba morebitno novo arhitekturo prilagoditi značilnostim naselbinske kulturne dediščine. Urbanistično-arhitekturna zasnova/sanacija objektov ob Karlovški cesti mora oblikovati tudi obcestni prostor. Ohraniti je treba peš prehod med Karlovško cesto in Žabjakom. 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, če ne motijo obstoječih dejavnosti (znotraj zakonske regulative). Dovoz je treba urediti s ceste Vožarski pot. Skladno z OPN MOL ID se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno z OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdela tudi samo za del

območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskega načrtom, če se za celotno območje prostorskega akta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju. Območje OPPN zajema severno-vzhodni del EUP SL-17, kjer bila izražena investicijska namera za gradnjo stanovanjsko-poslovne stavbe, ter zemljišče, namenjeno podzemni zbiralnici za komunalne odpadke. Pri pripravi OPPN je bil preverjen tudi investicijski interes preostalih lastnikov zemljišč v območju OPPN. Za celotno območje EUP SL-17 so bile izdelane strokovne podlage ter tri variantne rešitve, s katerimi so bili določeni vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju. Za zagotavljanje celovite prostorske urbanistične ureditve idr. pa poleg severno-vzhodnega dela EUP SL-17 območje OPPN obsega tudi del EUP SL-245, ki je namenjena ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti.

Investitor priprave OPPN je podjetje ZVONARSKA, investicijska družba, d.o.o., Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana, ki želi v obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko-poslovno stavbo s pripadajočimi ureditvami in je tudi lastnik pretežnega dela zemljišč v območju OPPN. Območje OPPN bo z načrtovano pozidavo in ureditvami prostorsko sanirano.

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Za celotno območje EUP SL-17 so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve, ki so jih izdelali Od-do arhitektura, Samoatelje d.o.o. ter Vidic Grohar Arhitekti in Studio Arena d.o.o. Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoatelje d.o.o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena.

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

- PE1 – površine, namenjene ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti,
- PE2 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo),
- PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.

V osrednjem delu območja OPPN je v prostorski enoti PE2 načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe A in pripadajoče ureditve. Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico. Nad terenom stavbo A sestavljata dva stolpiča A1 in A2 povezana s skupno kletjo. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti v dnevnem času odprt in prehoden, z vhodi v stanovanjska dela stavbe. Atrij med stolpičema A1 in A2 je v pritličju dopustno pozidati, pri čemer je treba v tem delu v smeri vzhod–zahod zagotoviti prehod ali pasažo. Nad pritličjem je treba ohraniti dva ločena volumna. Strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho. V delu pritličja stolpiča A1, ki meji na Karlovško cesto, je treba umestiti javno dostopen nestanovanjski program, ki mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin.

Ob Karlovški cesti je v prostorski enoti PE1 površina, namenjena ureditvam ob cesti. Ob ulici Vožarski pot je v prostorski enoti PE3 načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, namenjena območju OPPN in obstoječim sosednjim stavbam ob ulici Vožarski pot.

Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami oziroma balkoni, brez napuščev ter konzolnih nadstreškov nad vhodi, in so:

1. stolpič A1:
 - dolžina 21,3 m;
 - širina 22 m;
2. stolpič A2:
 - dolžina 32,6 m;
 - širina 22 m.

Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A pod terenom so določeni z gradbeno mejo pod zemljo, t.j. je črto, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije

ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Nadstreški morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Etažnost in višina

Etažnost načrtovane stavbe A je do P+3. Načrtovana je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo. Višina načrtovane stavbe A je:

- stolpič A1: $h = 13,4$ m,
- stolpič A2: $h = 13,1$ m.

Višina nadstreškov je $h =$ do 3,5 m.

Zmogljivost območja

Površina območja OPPN je 2 717 m².

Površina prostorske enote PE1 je 650 m².

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

1. površina: 2 007 m²;
2. bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) načrtovane stavbe A nad terenom: 4 000 m², od tega:
 - stolpič A1: 1 600 m²,
 - stolpič A2: 2 400 m²;
3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom: 1 300 m²;
4. število stanovanj v načrtovani stavbi A: do 25,
5. faktor izrabe: do 2,0.

Površina prostorske enote PE3 je 60 m².

Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 70 % BTP nad terenom.

Zasnova zunanje ureditve

V osrednjem delu območja OPPN je v prostorski enoti PE2 celotna zunanja ureditev zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovalcem in nestanovanjskim programom. V sklopu zunanje ureditve je vzdolž načrtovane stavbe A na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop ter odprte bivalne površine stanovanj, ki so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A in v območju atrija. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, ipd.). Na gradbeni parceli načrtovane stavbe A je treba zagotoviti najmanj 400 m² odprtih bivalnih površin, od tega vsaj 200 m² na raščenem terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m². Otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN in na njih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. Na raščenem terenu je treba zasaditi najmanj 6 dreves. Zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča so načrtovana na severozahodni in jugozahodni strani stavbe A. Na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno, v atriju med stolpičema A1 in A2 pa morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe.

Ob Karlovški cesti je v prostorski enoti PE1 treba ohraniti drevored ali ga nadomestiti z novimi drevesi. V prostorski enoti PE1 je treba ohranjati obstoječe višinske kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2. Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Na trasi obstoječe intervencijske poti, ki poteka od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici, je načrtovana nova intervencijska pot v naklonu, na katero sta navezana načrtovana pešpot do ulice Vožarski pot in načrtovano stopnišče do tlakovane površine ob načrtovani stavbi A. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi. V prostorski enoti PE3 je treba ob podzemni zbiralnici za komunalne odpadke zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do posod z odpadki.

Prometna ureditev

Območje OPPN je prometno navezano na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Na jugovzhodni strani je območje OPPN prometno navezano na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. Z jugozahodne strani je prek ulice Vožarski pot zagotovljen dostop za intervencijska in komunalna vozila. Za intervencijska vozila se ohranja tudi pot s Karlovške ceste do Zvonarske ulice. Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot in Zvonarski ulici ter prek intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. Načrtovana je prometna preureditev ulice Vožarski pot kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, ureditvijo odvodnjavanja in javno razsvetljava ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpoteh v območju OPPN. Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2 m. V prostorski enoti PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

V prostorski enoti PE2 je treba v pritličju načrtovane stavbe A oziroma na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje morajo omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr. V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev

Načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov. Poleg tega so načrtovani objekti lahko priključeni še na elektronska komunikacijska omrežja.

V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100. Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici prek lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, je treba ukiniti. Nov priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v stavbi A in načrtovani način gašenja. Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Zaradi prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana prilagoditev trase obstoječega kanala B DN 300. Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. V območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe za zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN, pri čemer imajo prednost ukrepi modro-zelene infrastrukture. Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin v območju OPPN je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem nalivu zadrži. Za stavbo A je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

Preko prostorske enote PE1 in po Zvonarski ulici potekajo obstoječi distribucijski plinovodi, ki se ohranijo. Načrtovana stavba A je oskrbovana z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje. Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 in N14260 DN 150. Obstoječi objekt, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za stavbo A. Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba v času gradnje zaščititi.

Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi elektroenergetskega omrežja 10/20 kV. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule. V Zvonarski ulici poteka

elektrokabelska kanalizacija. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov oziroma če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi.

Stavbo A je dopustno priključiti na obstoječi elektronski komunikacijski omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave. Površine v prostorski enoti PE1 morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot je načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN.

Javne površine

Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli GP1 in GP3. Parcela GP1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti. Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. Površini, namenjeni javnemu dobru, skupaj merita 710 m².

Etapnost

Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi. Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, odvodnjavanjem, javno razsvetljavo, obnovo vodovoda ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine. Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pred začetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

Varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

Za postopek priprave OPPN je RS Ministrstvo za okolje in prostor dne 7. 12. 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.

Skrajni južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju velja režim III, širše vodovarstveno območje. Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode oziroma je dopustno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode. Izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna. Območje OPPN se nahaja na območju krovnihi plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati, da je z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode dovoljeno le začasno znižati piezometrično gladino pod pogojem, da je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v

katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte. Zaščita gradbene jame mora biti vodotesna. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba izdelati modeliranje sprememb stanja podzemne vode in predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode. Vmesni prostor med stavbo in izkopom oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejšo otekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo. V primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije.

Prostorska enota PE1 je skladno z OPN MOL ID opredeljena kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Na fasadah načrtovane stavbe A, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom. Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

Načrtovani stavbi A v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba zagotoviti v OPPN določenih prostorih naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda dne 21. decembra najmanj 1 uro ter dne 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v OPPN določenih prostorih manjši od pogojev, navedenih v prejšnjem stavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

Na območju OPPN so v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke. Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen delno na obstoječih vozniških površinah in delno na načrtovani utrjeni površini v prostorski enoti PE2. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin.

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 stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo.

Dostop za intervencijska vozila je po ulici Žabjak in ulici Vožarski pot. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na ulici Vožarski pot na zahodni strani načrtovane stavbe A. 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 zmožljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor načrtovane stavbe A urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov stolpičev A1 in A2, in sicer lahko odstopajo navzdol. Višina stavbe A lahko odstopa navzdol za največ 3 m, dopustno pa je tudi odstopanje navzgor do višine 14 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z OPPN. Etažnost stavbe A se lahko znotraj dopustne višine spremeni. Dopustna je izvedba druge kletne etaže, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol, BTP pod terenom pa lahko odstopa navzdol ali navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot ± 15 %. Pri višinski regulaciji terena in višinskih kotah pritličja stavbe A je dopustno odstopanje navzdol in tudi navzgor, in sicer do +0,50 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje obstoječim stavbam v skladu z OPPN. Največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi A lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih

prostorov, določenih v OPPN. Mikrolokacije vhodov in dostopov do načrtovane stavbe A se lahko spremenijo. Prav tako je lahko spremenjena mikrolokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili. Pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov, če so upoštevane določene določbe OPPN. Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah, pri gradbeni parceli načrtovane stavbe A je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

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

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu »Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del«, št. EE-21-007, Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., maj 2024.

Stroški investicij MOL za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 885.691,41 EUR z DDV.

Finančna sredstva za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se zagotovi v proračunu MOL.

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

Pripravili:

Monika Kovač Mesarić, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo

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

Vodja Oddelka