

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



Številka: 3505-34/2011-38
Datum: 8. 6. 2012

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje
prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu 174 Partnerstvo Celovška - za del enote urejanja prostora
DR-388

POROČEVALCI: Vodja Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. kom.

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu 174 Partnerstvo Celovška - za del enote urejanja prostora DR-
388.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/11 – ZKZ-C), in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 174 Partnerstvo Celovška - za del enote urejanja prostora DR-388

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 174 Partnerstvo Celovška - za del enote urejanja prostora DR-388 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- načrt parcelacije,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja trgovskih in poslovnih objektov, dozidava obstoječega trgovskega objekta, gradnja in rekonstrukcija cest ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del
(v nadaljnjem besedilu: OPN MOL-ID) z mejo območja OPPN M 1:2000

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
4.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.4	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.5	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL-ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitve OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7199 v maju 2012.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN zajema enote urejanja prostora DR-388 (del), DR-525 (del), DR-526 (del) in DR-535 (del).

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 356/9, 761, 756/14, 756/15, 756/19, 756/20, 756/21, 756/22, 756/23, 756/24, 759/3, 759/4, 759/5 in 766/7 ter del zemljišč s parcelno številko 359/4, 359/6, 359/11, 361/9, 756/6, 763/3, 766/4, 766/16, 767/5, 767/6, 768/1, 768/2, 771/1, 1653/3 in 1658/1, vsa v katastrski občini Dravljje.

(3) Površina območja OPPN znaša 3 ha 67 a 46 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje prostorske enote:
- PE1 – površine, namenjene gradnji trgovsko poslovnih stavb,

- PE2 – površine, namenjene gradnji trgovskih stavb,
- C1 – površine, namenjene urejanju cest,
- C2 – površine, namenjene urejanju cest.

(5) Objekti gospodarske javne infrastrukture, ki so za potrebe predmetnega območja OPPN načrtovani izven območja OPPN, potekajo po zemljišču s parcelno št. 756/4, katastrska občina Dravlje.

(6) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN na zahodu meji na Celovško cesto, na severu na območje Avtotehna Vis in bencinsko črpalko, na vzhodni strani območje omejuje obstoječa cesta ter poslovni objekti, na jugu pa se nahaja območje mešanih dejavnosti s poslovnim objektom KD Kwart oziroma Adriatic Slovenica.
- (2) Sosednje enote urejanja prostora oziroma celoten prostor tako imenovanega območja Partnerstvo Celovška se bo v prihodnosti preoblikoval iz nekdanjega/dosedanjega pretežno proizvodnega območja v osrednje območje centralnih dejavnosti, v kar sodi tudi urejanje novih stanovanjskih površin.
- (3) Območje je namenjeno trgovskemu in poslovnemu programu, ki bo sooblikoval in dopolnjeval program novega razvojnega območja Partnerstvo Celovška ter tudi širši prostor Dravelj in Stegen.
- (4) Območje OPPN leži v bližini severne obvoznice ter ob Celovski cesti, ki je pomembna mestna vpadnica, opremljena tudi s površinami za pešce, kolesarje in javni promet, s čimer je območje potencialno dobro prometno dostopno tako za motorni in nemotorni individualni, kakor tudi za javni promet.
- (5) Območje OPPN je prehodno v smeri vzhod-zahod preko javno neovirano dostopne pokrite tlakovane površine za pešce, za motorni promet pa preko servisne ceste, ki vodi po južnem robu območja OPPN.
- (6) Najbližje postajališče vozil mestnega linijskega prevoza potnikov je neposredno ob zahodnem robu območja na obeh straneh Celovške ceste, kjer vozi več prog. Dostop za pešce do obeh postajališč je po pločniku ob Celovski cesti in skozi podhod pod Celovško cesto.
- (7) Trgovsko poslovni kompleks je urejen skladno s predpisanimi odmiki od sosednjih parcel in objektov. V neposredni bližini ni stanovanjskih objektov, tako da višinski poudarek, ki ga pomeni v drugi etapi razvoja območja OPPN predviden objekt A2, ne bo predstavljal poslabšanja bivalnega okolja.
- (8) V okviru nove ureditve servisne poti se ohranja obstoječi dostop do objekta KD Kwart, ki leži južno od objekta A1 in A2.
- (9) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

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

a) klet:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže;

b) pritličje in nadstropje:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti objekta,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12650 Športne dvorane,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti objekta,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12650 Športne dvorane,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

(3) V prostorski enoti C1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste.

(4) V prostorski enoti C2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

(5) V vseh kletnih etažah je dopustna ureditev tehničnih prostorov, skladišč in pomožnih prostorov (kolesarnice, shrambe, zbirno mesto za odpadke, ipd).

9. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim putem in prometni infrastrukturi, je dopustno postaviti ali urediti naslednje:

a) enostavne objekte:

- odprt sezonski gostinski vrt,

- spominska obeležja,
- skulpture in druge prostorske instalacije,
- vodnjak, okrasni bazen,
- nadstrešek,

b) nezahtevne objekte:

- spominska obeležja.

(2) Na severozahodnemu, severovzhodnemu in jugovzhodnemu robu območja OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem, prometni infrastrukturi in na javnosti neovirano dostopnih površinah je dopustno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne objekte:

- ograje,
- škarpe in podporne zidove (samo na jugovzhodnemu robu območja).

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi ali postavljati.

(4) Na območju OPPN je dopustna postavitev enotno oblikovane mikrourbane opreme: klopi, koši za odpadke, stojala za kolesa. Stojala za kolesa morajo biti nadkrita in osvetljena.

(5) Na prometnih površinah, ki niso javne in niso javno dostopne, je dopustno postaviti opremo za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki).

(6) Na strehah objektov je dopustno postaviti:

- sončne zbiralnike ali sončne celice;
- objekte za oglaševanje za lastne potrebe, ki lahko segajo do 2,00 m nad največjo višino objekta, na katerem se postavljajo. Če se postavlja več objektov za oglaševanje, morajo biti z zgornjim in spodnjim robom poravnani.

(7) V območju je dopustna postavitev enega označevalnega stolpa. Lokacija stolpa je določena na grafičnemu načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

(8) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33. in 34. člena tega odloka.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Območje OPPN se ureja na podlagi izvedenega urbanističnega natečaja Partnerstvo Celovška, ki obravnava širše območje med severno obvoznico, Celovško cesto, Cesto Ljubljanske brigade in Ulico Jožeta Jame.

(2) Zazidavo v območju OPPN tvorijo trgovsko-poslovni kompleks v južnem delu območja ter obstoječi trgovski objekt (Hofer) na severni strani, ki se z OPPN za nekaj metrov širi proti vzhodu. Trgovsko-poslovni kompleks sestavljajo objekti A1, B in C, ki so medsebojno povezani v obliki črke L, funkcionalno pa jih povezujejo tudi pot za pešce, ki vodi po severnem robu objektov A1 oziroma A2 in B ter skozi osredje objekta C, v kletnih etažah pa še skupna parkirna hiša. Pritlični objekt A1, ki leži v jugozahodnem delu območja, bo v drugi etapi razvoja območja nadomeščen z objektom A2, ki bo kompleks proti Celovski cesti zaključil oziroma izpostavil z višinskim poudarkom etažnosti P+10 oziroma višine do največ 46,50 metrov. V območje OPPN je na zahodnem robu urejen uvoz/izvoz (desno-desno) s Celovške ceste, glavni izvoz iz trgovsko-poslovnega kompleksa pa je urejen na vzhodni strani, kjer se v nadaljevanju navezuje na servisno cesto ob severni obvoznici. Skozi območje OPPN se prometno napaja tudi objekt Celovška 206 (KD Kwart oziroma Adriatic Slovenia), ki leži južno od območja OPPN. Objekt ima izvozno pot urejeno po servisni cesti, ki poteka po južnem robu območja OPPN. Gre za začasno rešitev do celovite ureditve območja med območjem OPPN in severno obvoznico. Dostop in vhodi v trgovsko-poslovni kompleks so urejeni s pokrite tlakovane površine za pešce, ki poteka ob severnemu robu daljše stranice trgovsko-poslovnega kompleksa in se

nadaljuje skozi objekt proti vzhodnemu robu območja OPPN. V tem delu je v objektu C oblikovana odprta pasaža, ki predstavlja tudi komunikacijsko jedro za dostop iz garaže in naprej v prvo nadstropje. Za trgovsko-poslovni kompleks (A1-A2, B in C) je parkiranje pretežno urejeno v podzemnih etažah, trgovinski objekt Hofer pa ima parkiranje urejeno na nivoju terena. Po južnem robu trgovsko-poslovnega kompleksa poteka servisna pot, ki predstavlja dostop za dostavo, komunalo, intervencijo in obenem tudi za objekt Celovška 206. Na vzhodu se cesta priključi na rekonstruirano cesto v prostorski enoti C2.

(3) Ob robu objektov so urejene zelene površine, v prostoru med rampo, ki vodi v podzemno parkirno hišo, ter objektom C pa je urejeno tudi otroško igrišče, namenjeno obiskovalcem kompleksa.

(4) Trgovski in poslovni objekti se na javno prometno omrežje navezujejo na zahodnem robu preko Celovške ceste, ki se na območju OPPN rekonstruira tako, da se uredi avtobusno postajališče v ločeni niši, ter na vzhodnem robu preko prav tako rekonstruirane prometnice, kjer se prečni profil oblikuje na novo in ima dodane tudi površine za peš promet in kolesarski promet.

(5) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

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

(1) Splošno:

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv mora biti za vse objekte v posamični prostorski enoti usklajen.

(2) Prostorska enota PE1:

- fasade objektov morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov;
- fasada objektov A1, B in C mora biti oblikovana z enotnim fasadnim ovojem, v enotnem oblikovnem principu in v enaki barvi in materialu;
- na fasadah objektov je dopustna uporaba svetlih barv v naravnih odtenkih, barve morajo biti neizstopajoče;
- fasadni barvni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 30 % fasadne površine;
- če je fasada objekta A1 oblikovana kot enovita ploskev brez okenskih odprtih, je treba z grafičnimi ali konstrukcijskimi poudarki zagotoviti dinamičen učinek, ki sooblikuje podobo javnega prostora, na katerega objekt meji;
- strehe morajo biti ravne ali pod blagim naklonom, v terasem delu pohodne;
- objekte povezuje enoten nadstrešek, ki hkrati predstavlja streho povezovalne poti;
- ograje balkonov in pergol morajo biti oblikovane enotno, kasnejša zasteklitev balkonov ni dopustna;
- objekt A2 mora biti oblikovan tako, da je poudarjena vloga višinskega poudarka v območju; zadnje tri etaže objekta A2 je dopustno za 30 % zamakniti na vzhod proti objektu B, tako da se v smeri proti Celovški cesti oblikuje terasa,
- klimatske naprave na fasadah in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrite,
- uvozna rampa v podzemno parkirno hišo mora biti v vzhodnem delu delno pokrita z nadstreškom, tako da se ustvari ustrezna zaščita pred izpušnimi plini za otroško igrišče v bližini.

(3) Prostorska enota PE2:

Objekt D je dozidava k obstoječemu trgovskemu objektu. Dozidani del se mora višinsko in oblikovno skladati z obstoječim objektom (enoten material in barva fasade).

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

(1) Faktor zelenih površin (FZP) v območju OPPN mora znašati najmanj 20%.

- (2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- za zunanjo ureditev mora biti izdelan načrt krajinske ureditve;
 - ob zahodni strani objekta C je dopustno urediti otroško igrišče. Igrišče mora biti ustrezno zaščiten pred izpušnimi plini z uvozno-izvozne klančine v podzemne etaže. Igrišče mora biti veliko najmanj 120 m², opremljeno z raznolikimi igrali, klopmi in koši za smeti in z izlivko pitne vode, ograjeno z ograjo višine 0,9-1,2 metra, osvetljeno ter vsaj deloma osenčeno pred soncem (drevje, pergola ipd.). Vsaj del igral mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok;
 - peš poti, ploščadi, otroško igrišče in klančine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
 - vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
 - raščen teren mora biti zasajen z najmanj 55 visokoraslimi drevesi (od tega v PE 1 31 dreves, v PE 2 14 dreves, v C1 5 dreves in v C2 5 dreves), pri tem je treba v čim večji meri ohraniti in upoštevati obstoječa drevesa;
 - predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m;
 - do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
 - 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 3,00 m²;
 - odmik debla obstoječih in predvidenih dreves od podzemnih komunalnih vodov mora biti najmanj 2,00 m;
 - nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno;
 - ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na parceli, namenjeni gradnji, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves;
 - če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 600,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da ureditev zelene strehe ni mogoča.
- (3) Zunanja ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

13. člen (kapacitete območja)

- (1) Zmogljivosti območja OPPN so :
- | | | |
|---------------------------|--------|-----------------------|
| – BTP nad nivojem terena: | največ | 28.117 m ² |
| – BTP pod nivojem terena: | največ | 29.344 m ² |
- (2) Zmogljivosti prostorske enote PE1 (faza 1) so:
- | | | |
|-----------------------------|--------|-----------------------|
| – površina prostorske enote | | 20.434 m ² |
| – BTP nad nivojem terena: | največ | 17.877 m ² |
| – BTP pod nivojem terena: | največ | 29.344 m ² |
- (3) Zmogljivosti prostorske enote PE1 (faza 2) so:
- | | | |
|-----------------------------|--------|-----------------------|
| – površina prostorske enote | | 20.434 m ² |
| – BTP nad nivojem terena: | največ | 28.117 m ² |
| – BTP pod nivojem terena: | največ | 29.344 m ² |
- (4) Zmogljivosti prostorske enote PE2 so:
- | | | |
|-----------------------------|--------|----------------------|
| – površina prostorske enote | | 9.597 m ² |
| – BTP celotnega programa: | največ | 297 m ² |

- BTP nad nivojem terena: največ 297 m²
- (5) Zmogljivosti prostorske enote C1 so:
 - površina prostorske enote 3.172 m²
- (6) Zmogljivosti prostorske enote C2 so:
 - površina prostorske enote 3.542 m²

14. člen **(tlorisni gabariti)**

- (1) Tlorisni gabariti stavb nad terenom v prostorski enoti PE1 so:
- objekt A1 oziroma A2 (pritličje): 53,60 x 37,50 m,
 - objekt A2 (stolpnica nad pritličjem) 32,00 x 32,00 m,
 - objekt B: 67,20 x 32,00 m,
 - objekt C: 61,50 x 109,30 m.
- (2) Tlorisni gabariti stavbe nad terenom v prostorski enoti PE2 je:
- objekt D: 26,00 x 11,40 m.
- (3) Širina prehoda v objektu C mora znašati najmanj 4,00 m.
- (4) Gabariti nadstreška nad peš potjo, ki poteka ob objektih A1-A2 in B, so 2,80 x 140,00 x 13,00 x 140 m (nepravilen trapez). Gabariti nadstreška, ki poteka ob objektu C in nad peš potjo, so 34,30 x 16,20 x 38,00 m (trikotnik).
- (5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.
- (6) Lega stavb s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu je določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

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

- (1) Etažnost stavb v prostorski enoti PE1 je:
- objekt A1: P
 - objekt A2: P+10
 - objekt B: P
 - objekt C: P+1
- (2) Višina stavb v prostorski enoti PE1 je:
- objekt A1: + 5,50 m
 - objekt A2: + 46,50 m
 - objekt B: + 5,50 m
 - objekt C: + 10,00 m
- (3) Etažnost stavbe v prostorski enoti PE2 je :
- objekt D : P
- (4) Objekt D se mora višinsko skladati z obstoječim objektom, h kateremu se priziduje.
- (5) Dopustna je gradnja največ dveh kletnih etaž.

(6) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko na vencu stavbe z ravno streho (v primeru gradnje na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

(7) Etažnost in višina stavb sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Višinske kote terena in pritličja posameznih objektov v prostorski enoti PE1 so:

- objekt A1-A2:
 - kota pritličja: 309,00 m n. v.
 - kota terena: 309,00 m n. v.
- objekt B:
 - kota pritličja: 309,00 m n. v.
 - kota terena: 309,00 m n. v.
- objekt C:
 - kota pritličja: 309,00 m n. v.
 - kota terena: 309,00 m n. v.

(2) Višinski koti terena in pritličja objekta v prostorski enoti PE2 sta:

- objekt D:
 - kota pritličja: 309,40 m n. v.
 - kota terena: 309,40 m n. v.

(3) Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam dostopne ceste in uvozov v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(4) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi« in št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

V.1. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

17. člen **(splošno)**

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom.

(2) Na mestih predvidenih prehodov za pešce morajo biti urejeni nivojski prehodi za funkcionalno ovirane ljudi. Na mestih predvidenih prehodov za kolesarje in dovozov gasilskih in komunalnih vozil morajo biti robniki prirezani ali urejene klančine.

(3) Nepravilno parkiranje na zelenicah, peščevih površinah in kolesarskih poteh mora biti

onemogočeno z ureditvami ob vozišču, kot so stebrički, robniki ipd.

(4) Največji vzdolžni sklon kolesarskih poti, peš poti in poti, ki služijo invalidom, ne sme presegati 5 %.

18. člen
(funkcionalno ovirani)

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

19. člen
(ureditev javnih cest)

(1) V območju OPPN se prečni profil Celovške ceste razširi tako, da se v ločeni niši uredi postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov. Zaradi dograditve niše avtobusnega postajališča se prestavi površine za kolesarje in pešce proti vzhodu.

(2) Na skrajnem desnem pasu Celovške ceste se na odseku od severne servisne ceste do uvoza na bencinsko črpalko (Celovška cesta 226) prilagodi prometna signalizacija.

(3) Prečni profil rekonstruirane Celovške ceste je:

- niša avtobusnega postajališča 1 x 3,00 m
- peron za potnike 1 x 3,00 m
- kolesarska steza 1 x 2,00 m
- hodnik za pešce 1 x 2,50 m
- skupaj 10,50 m

(4) Notranja cesta A, ki poteka ob vzhodnem robu OPPN se rekonstruira. Predviden prečni profil rekonstruirane notranje ceste A ob vzhodnem robu OPPN je:

- vozni pas 2 x 3,25 m
- stranski zeleni pas 2 x 2,00 m
- kolesarska steza 2 x 1,50 m
- hodnik za pešce 2 x 2,00 m
- skupaj 17,50 m

(5) Na južnem izteku notranje ceste A se uredi ločena pasova za levo in desno zavijanje na severno servisno cesto:

- pas za zavijanje v levo 1 x 3,00 m
- pas za zavijanje v desno 1 x 3,25 m

20. člen
(priključevanje na javno cestno omrežje)

(1) Na zahodni strani območja OPPN se ohrani desno-desni uvozno/izvozni priključek območja OPPN na Celovško cesto.

(2) Na vzhodni strani se trgovsko-poslovno območje priključuje na javno prometno omrežje z izvozom iz parkirne hiše, s priključkom servisne ceste (priključek C) ter dovozom na sredi vzhodne stranice objekta C (priključek D).

21. člen**(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)**

(1) Intervencijska in komunalna vozila bodo za dovoz uporabljala naslednje priključke:

- desno – desni uvozno-izvozni priključek na Celovski (priključek A),
- priključek na jugovzhodnem vogalu območja OPPN (priključek C),
- uvoz/izvoz na sredini vzhodne stranice objekta C (priključek D).

(2) Vsi priključki (zavijalni radij, širina) na javno prometno omrežje morajo omogočati neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

(3) Poti za intervencijska in komunalna vozila v zvezi z obstoječim trgovskim kompleksom Hofer se ohrani nespremenjene.

(4) Dostava za objekte A1, A2 in B je predvidena po servisni poti, ki poteka po južni strani trgovskega kompleksa. Dostava za objekt C je predvidena na vzhodni strani trgovskega kompleksa (priključek D) in poteka z notranje ceste A.

(5) Notranje poti okoli novega poslovno – trgovskega kompleksa ter po novih površinah za mirujoči promet je treba zasnovati tako, da omogočajo neovirane krožne vožnje intervencijskim in komunalnim vozilom.

22. člen**(notranje prometne površine)**

(1) Vozišče glavne dostopne poti, ki se priključuje na Celovško cesto z desno – desnim priključkom (priključek A), se dopolni tako, da bo omogočena neovirana vožnja večjega dostavnega, komunalnega in intervencijskega vozila. Hodnik za pešce ob severni strani glavne dostopne poti se ohrani nespremenjen, hodnik za pešce ob južni strani pa se ukine.

(2) Prečni profil glavne dostopne poti je:

- | | |
|---|------------|
| - vozni pas – uvozni pas v območje OPPN | 1 x 4,50 m |
| - vozni pas – izvozni pas iz območja OPPN | 1 x 3,50 m |
| - hodnik za pešce – obstoječi hodnik ob severnem robu | 1 x 2,00 m |
| - skupaj | 10,00 m |

(3) Uredi se nova povezava za pešce in kolesarje med Celovško cesto in novim kompleksom. Nova kolesarska in peš povezava se na Celovško cesto priključuje na odseku avtobusnega postajališča. Širina nove poti za pešce in kolesarje med Celovško cesto in novim kompleksom je najmanj 4,00 m.

(4) Na vzhodnem izteku glavne dostopne poti se uredi štirikrako križišče. Severni krak, ki je uvoz v že zgrajeni trgovski kompleks Hofer, se ohrani v obstoječih gabaritih. Na vzhodnem kraku se uredita uvozni in izvozni pas do podzemnih parkirnih etaž. Južni krak predstavlja izvoz iz novih parternih ureditev na zahodnem delu območja OPPN. Na zahodnem kraku, ki je glavna dostopna pot, se razširi južni vozni pas in prilagodi prometna signalizacija.

(5) Na južni strani glavne dostopne poti se takoj za priključkom na Celovski cesti odcepi servisna pot. Servisna pot poteka po vsej dolžini zahodnega in južnega roba novega trgovsko – poslovnega kompleksa. To je enosmerna pot za dostavo, servisiranje novih ureditev ter za uporabnike objekta KD Kwart (Celovška 206). Na vzhodnem izteku se priključi na javno prometnico, ki je vez do lokalne zbirne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Servisna pot mora omogočati neovirano vožnjo dostavnim, komunalnim in interventnim vozilom in dostop za objekt Celovška 206. Predvidena širina prostega prometnega profila servisne poti je vsaj 4,25 m.

23. člen
(pešci in kolesarji)

(1) Hodnik za pešce ob južni strani glavne dovozne poti se ukine. Nadomesti se ga s potjo za pešce in kolesarje iz Celovške ceste v osi površine za pešce in kolesarje, ki vodi po severnem robu ob novem poslovno – trgovskem kompleksu do notranje ceste A na vzhodu območja OPPN.

(2) Površine za pešce in kolesarje na Celovški cesti in severni servisni cesti se ohranijo, vendar se jih zaradi ureditve niše za avtobuse premakne proti vzhodu.

(3) Notranja cesta A je opremljena z obojestranskima kolesarskima stezama in pločnikoma.

24. člen
(mirujoči promet)

(1) Na območju OPPN je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Namembnost objektov	Število PM (na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost)
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste in dodatno najmanj 1 PM/30 postelj za avtobus
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/40,00 m ² , od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce
12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/35,00 m ² , od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce
12203 Druge poslovne stavbe	1 PM/40,00 m ² , od tega 20 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 500,00 m ²)	1 PM/40,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabaviščni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12650 Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.)	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

(2) V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

- (3) Garažne stavbe in parkirišča, ki pripadajo objektom, morajo imeti v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir 5 % parkirnih mest (vendar ne manj kot eno parkirno mesto), namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički.
- (4) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.
- (5) V enoti urejanja prostora, v katerih so prisotni objekti z različnimi namembnostmi, se pri izračunu parkirnih mest upoštevajo potrebe po sočasnem parkiranju v prometno najbolj obremenjenem delu dneva.
- (6) Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, je treba zagotoviti najmanj 1 PM za kolesa na 3 PM za osebna vozila, ki so določena v prvem odstavku tega člena.
- (7) Parkirna mesta za kolesa morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi in osvetljena.
- (8) Na parcelah, namenjenih gradnji, je treba od števila PM za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

V.2. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTRA

25. člen (splošni pogoji)

- (1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:
- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev mora biti izvedena v skladu s pogoji posameznih upravljavcev vodov;
 - praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
 - v primeru, da potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 - trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
 - gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
 - obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
 - v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetske ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
 - poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture;
 - pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov;
- (2) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni

načrt komunalnih vodov in naprav».

26. člen
(obnovljivi viri energije)

Del energije za potrebe objektov je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

27. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na obstoječo ali načrtovano javno vodovodno omrežje.

(2) Obnoviti je treba odsek obstoječega vodovoda DN 200, ki poteka na območju predvidene postaje mestnega linijskega prevoza potnikov ob Celovski cesti južno od uvoza do obstoječega objekta Hofer in vodovod DN 200, ki poteka severno od stopnišča podhoda pod Celovško cesto in se navezuje na vodovod DN 300.

(3) Obnoviti je treba odsek obstoječega vodovoda DN 300, ki poteka v interni servisni poti na južnem delu obravnavanega območja do povezave z vodovodom DN 350.

(4) Obnoviti je treba odsek obstoječega vodovoda DN 300 in odsek obstoječega vodovoda DN 100 po predvideni cesti na vzhodni strani območja OPPN.

(5) Vodovodni priključki novih objektov bodo navezani na obnovljeni vodovod DN 200 po Celovski cesti in obnovljeni vodovod DN 150 po notranji cesti A na severovzhodni strani obravnavanega območja.

(6) Za zagotovitev požarne varnosti na obravnavanem območju je treba na vodovodih DN 300 in DN 350 vgraditi hidrante in znotraj območja načrtovane gradnje objektov zgraditi interno hidrantno omrežje.

(7) Med gradnjo je treba zaščititi vse obstoječe vodovode znotraj območja OPPN.

(8) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo, Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 174 Partnerstvo Celovška (EUP DR 388-del in DR 526-del), št. PN 2624V, Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., maj 2012.

(9) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

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

28. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Komunalna odpadna voda iz območja OPPN se bo prek načrtovanega in obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajala na Centralno čistilno napravo v Zalogu. Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Otoki iz kletne etaže so

možni le preko črpališč.

(2) Za odvajanje padavinske vode iz načrtovane ceste na vzhodnem delu obravnavanega območja in odpadne komunalne vode iz vzhodnega dela načrtovane pozidave je po notranji cesti A v vzhodnem delu območja OPPN, predvidena gradnja kanala v mešanem sistemu z navezavo na kanal DN 700 po servisni cesti.

(3) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 174 Partnerstvo Celovška (EUP DR 388-del in DR 526-del), št. PN 3291 K, Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., maj 2012.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

(5) Upoštevati je treba interni dokument Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

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

29. člen (vročevodno omrežje)

(1) Predvideni objekti na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

(2) Za oskrbo s hladom širšega območja »Partnerstvo Celovška« je predvidena izvedba sistema daljinskega hlajenja. Do izgradnje sistema daljinskega hlajenja se oskrba objektov s hladom začasno vrši lokalno za objekte na območju OPPN, ob prednostni uporabi toplote iz sistema daljinskega ogrevanja. Najkasneje v treh mesecih po možnosti priklopa na hladnovodno omrežje je treba začasni sistem hlajenja ukiniti in objekte priključiti na sistem daljinskega hlajenja.

(3) Preko območja OPPN poteka glavni vročevod T700 dimenzije DN 200, ki oskrbuje s toploto širše območje severno od območja OPPN in mora v času gradnje načrtovanih objektov nemoteno obratovati. Pred pričetkom gradnje predvidenih objektov je treba vročevod T700 dimenzije DN 200 prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Potek prestavljenega vročevoda je predviden v interni cesti in parkirišču vzhodno od območja OPPN in v zelenici severno od objekta C.

(4) Na območju OPPN sta izvedena priključna vročevoda P523 dimenzije JE 100 za objekt Cesta Ljubljanske brigade 9a in P1644 dimenzije JE 50 - 65 za objekt Celovška cesta 224. Priključna vročevoda je treba pred pričetkom gradnje prestaviti izven vplivnega območja gradnje.

(5) Za priključitev načrtovanih objektov na vročevodno omrežje je treba izvesti priključna vročevoda in glavno vročevodno omrežje do obstoječega glavnega vročevoda T1900 dimenzije JE 450 in T700 dimenzije DN 300. Priključitev na vročevodno omrežje se izvede ločeno za posamezno etapo gradnje. Priključitev objektov in prestavitev obstoječega vročevodnega omrežja se izvede skladno z Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za območje OPPN 174 Partnerstvo Celovška, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., št. R-31-D/2 – 2012, maj 2012.

(6) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev

vročevodnega omrežja in toplovodnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.).

30. člen (plinovodno omrežje)

(1) Predvidene objekte na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključi na sistem zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

(2) Obstoječi nizkotlačni distribucijski plinovod N29010 dimenzije 100 mm, preko katerega je možna oskrba načrtovanih objektov, poteka po cesti na vzhodni strani območja OPPN.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov na plinovodno omrežje je treba izvesti skupni priključni plinovod za vse objekte, ki se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta B. Skupni interni razvod notranje plinske napeljave za vse objekte (tlaka 100 mbar) bo voden od omarice z glavno plinsko zaporno pipo za celotno območje do ostalih objektov pod stropom kletne etaže. Z zaščitnimi ukrepi mora biti preprečen nalet vozil v plinovodno napeljavo (večja etažna višina kleti ali na vstopu v kletno etažo nameščene letve na višini, katere nivo je nižji od nivoja spodnjega roba plinske napeljave).

(4) Zaradi uskladitve in prilagoditve poteka komunalnih vodov je treba na vzhodnem delu območja OPPN, vzhodno od obstoječe TP, prestaviti odsek plinovoda N 29010 dimenzije 100 mm v dolžini ca 20 m.

(5) Priključitev objektov in prestavitve obstoječega plinovodnega omrežja se izvede skladno z Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za območje OPPN 174 Partnerstvo Celovška, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., št. R-106-P/5 – 2012, maj 2012.

(6) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, st. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, st. 25/08), in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana, d.o.o.).

31. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo za priključitev nove TP in novo TP. Nova TP je predvidena na JV delu pritličja objekta B severno od izvozne rampe. Predvidena velikost prostora za TP mora omogočati tudi vgraditev transformatorja iz obstoječe TP0616 Delikatesa Stegne vzhodno od objekta C v primeru, da bo treba zaradi širitve ceste proti severu v nadaljnjih fazah urejanja prostora na širšem obravnavanem območju TP odstraniti oziroma prestaviti.

(2) Dostop do nove TP bo upravljavcu elektroenergetskega omrežja omogočen iz pritličja objekta izvozne rampe in bo zagotovljen 24 ur.

(3) Zaradi gradnje je treba izvesti lokalno prilagoditev jaška ob obstoječi TP na vzhodni strani območja OPPN.

(4) Zaradi gradnje objektov je treba prestaviti obstoječo 20 kV kabelsko kanalizacijo, ki poteka preko

območja načrtovane gradnje. Potek prestavljene elektrokabelske kanalizacije je predviden v zelenici vzhodno in severno od objekta C.

(5) Ob gradnji ceste na vzhodni strani območja OPPN je v sklopu obnove obstoječega elektroenergetskega omrežja predvidena izgradnja elektrokabelske kanalizacije v trasi obstoječih kablov od križišča servisne ceste in načrtovane ceste na vzhodni strani območja OPPN do obstoječe TP na vzhodni strani območja OPPN. Obstoječi elektroenergetski kabli na tem odseku se prestavijo v novo elektrokabelsko kanalizacijo.

(6) Pri prestavljanju in prevezavah morajo biti obstoječi kabli izklopljeni in zavarovani po vseh varnostnih predpisih.

(7) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za OPPN 174 Partnerstvo Celovška, št. 06-12, Elektro Ljubljana d.d., maj 2012.

(8) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

32. člen (elektronske komunikacije)

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

33. člen (javna razsvetljava)

(1) Novo javno razsvetljava je treba zgraditi po notranji cesti A na vzhodni strani območja OPPN z navezavo na obstoječo javno razsvetljava po servisni cesti ob avtocesti.

(2) Na območju prestavitve postaje mestnega linijskega prevoza potnikov ob Celovski cesti je treba prestaviti in dograditi obstoječo javno razsvetljava.

(3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

(4) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

(5) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

34. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

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

V.3. OBJEKTI V JAVNI RABI IN JAVNE POVRŠINE**35. člen****(objekti v javni rabi in javne površine)**

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, so:

- a) prostorska enota C1: del zemljišč s parcelnimi številkami 359/11, 361/9, 756/6, 759/3, 759/4, 1658/1, vse v katastrski občini Dravlje,
- b) prostorska enota C2: del zemljišč s parcelnimi številkami 763/3, 766/4, 766/16, 767/5, 767/6, 768/1, 768/2, 771/1, 1653/3, vse katastrski občini Dravlje.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, po posameznih prostorskih enotah merijo:

- a) prostorska enota C1: 3.172 m²,
- b) prostorska enota C2: 3.542 m².

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, skupno merijo 6.714 m².

(4) Javnosti neovirano dostopne površine so tudi:

- a) osrednja povezovalna pot za pešce in kolesarje, ki poteka ob severnemu robu daljše stranice trgovsko poslovnega kompleksa in se nadaljuje skozi objekt proti vzhodu, ter tako povezuje površine, namenjene javnemu dobru, na vzhodu in zahodu.
- b) servisna pot, ki poteka ob spodnjem južnem robu trgovskega kompleksa, in predstavlja dostop za komunalna vozila, dostavo in za objekt Celovška 206.

(5) Površine, namenjene javnemu dobru, in javnosti neovirano dostopne površine so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

VI. NAČRT PARCELACIJE**36. člen****(načrt parcelacije)**

(1) V območju OPPN so naslednje parcele in površine:

- a) P1 – parcela, namenjena gradnji objektov v PE1, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 756/14, 756/15, 756/19, 756/23, 756/24, 759/5, 761, 766/7 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 359/6, 759/3, 759/4 in 1658/1, vse katastrska občina Dravlje. Površina P1 meri 20.434 m²;
- b) P2 – parcela, namenjena gradnji objekta D, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 356/9, 756/20, 756/21 in 756/22 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 359/4, 359/6, 359/11, 361/9 in 756/6 vse katastrska občina Dravlje. Površina P2 meri 9.597 m²;
- c) C1 – površina, namenjena javnemu dobru in razširitvi Celovške ceste, obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 359/11, 361/9, 756/6, 759/3, 759/4 in 1658/1 katastrska občina Dravlje, in meri 3.172 m²;
- d) C2 – površina, namenjena javnemu dobru in rekonstrukciji notranje ceste, obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 763/3, 766/4, 766/16, 767/5, 767/6, 768/1, 768/2, 771/1 in 1653/3 vse katastrska občina Dravlje, in meri 3.542 m².

(2) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**37. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred pričetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se izvajajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.
- (4) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**38. člen
(splošno)**

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

**39. člen
(varstvo vode in podzemne vode)**

- (1) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda.
- (2) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom VVO II B vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06 in 1/12).
- (3) Izkopi na gradbišču morajo biti izdelani več kot 2,00 metra nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (4) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip, wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic ...).
- (5) Komunalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem.
- (6) Odvajanje padavinskih odpadnih voda iz asfaltiranih manipulativnih površin oziroma dvorišča je nujno projektirati preko peskolova in ustrezno dimenzioniranega lovilca maščob in olj.

(7) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti na tak način, da bo v največji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je treba predvideti ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo.

(8) Padavinske odpadne vode s streh objektov je treba ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 meter nad najvišjo gladino podzemne vode.

(9) Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikovalnice vsaj 1 meter nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje zadnjih 10 let.

(10) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS št. 88/11 in 8/12) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).

(11) Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

(12) Izvedba kletnih etaž mora biti vodotesna.

(13) Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilniki olj. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

(14) Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

40. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje objektov mora biti izvedeno naravno ali prisilno.

(2) Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.

(3) Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe stavb.

(4) Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter povezovalne peš poti.

(5) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(6) Med odstranitvijo objektov in gradnjo je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

41. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) V območju OPPN je v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del dovoljena mejna raven hrupa, ki je predpisana za III. stopnjo varovanja pred hrupom in znaša $L_{noč}$ je 50 (dB(A), L_{dvn} je 60 (dB(A).

(2) Del območja OPPN se nahaja v območju možne prekomerne obremenitve s hrupom.

(3) Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti z gradbeno-tehničnimi ukrepi na objektih, z boljšo zvočno izolacijo fasad in fasadnih odprtih.

(4) Za doseg kvalitete delovnega okolja je priporočljivo s pasivno zaščito objektov, namenjenih poslovnim dejavnostim, zagotoviti boljšo protihrupno zaščito in izvedbo načina prezračevanja od zahtevane.

(5) Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti na način oziroma izvesti ustrezne ukrepe, da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve okolja s hrupom. Vse prostore s hrupnejšimi agregati in napravami je treba protihrupno izolirati.

(6) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

42. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirno in prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je v objektih A1-A2 in B urejeno na njihovi južni strani, v objektu C pa na njegovi vzhodni strani.

(2) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

43. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Za vse vrste gradenj (novogradnje, nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

44. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

45. člen
(splošno)

Načrtovani objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter gradnje in vzdrževanja zaklonskih.

46. člen
(potresna varnost)

- (1) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.
- (2) V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.
- (3) Območje OPPN je opredeljeno s pospeškom tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let.

47. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov;
 - prometne površine za intervencijska vozila;
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.
- (3) V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu poti ter internih in javnih cest v območju OPPN. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.
- (4) Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.
- (5) Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po servisni poti, ki poteka po spodnjem južnem območju OPPN in notranji cesti A na vzhodni strani OPPN.
- (6) Postavitvene površine so načrtovane na JZ, JV in SV strani trgovsko poslovnega kompleksa.
- (7) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na SZ, JV in SV strani trgovsko poslovnega kompleksa.
- (8) Požarna zaščita obstoječih in načrtovanih objektov se zagotovi z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, ustreznim številom hidrantov ter ostalimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi.
- (9) Ureditev varstva pred požarom je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

48. člen
(etapnost gradnje)

- (1) V prostorski enoti PE1 se gradnja izvaja v dveh etapah.
- (2) Prva etapa obsega gradnjo objektov A1, B in C. Druga etapa obsega gradnjo objekta A2.

(3) Sočasno z izvedbo prve etape v prostorski enoti PE1 je treba izvesti rekonstrukcijo notranje ceste A, vso zunanjo ureditev in vso javno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, ki je predvidena s tem OPPN.

(4) Hkrati z izvedbo posamezne etape v prostorski enoti PE1 je treba zgraditi tudi namembnosti in kapaciteti etape ustrezno število parkirnih mest.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

49. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za del enote urejanja DR - 388 – partnerstvo Celovška (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7199 v maju 2012.

50. člen

(območje Programa opremljanja)

(1) Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1.

(2) Na območju prostorske enote PE2 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

51. člen

(komunalna oprema)

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

52. člen

(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CEP (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CEP (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VOP (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VRP (sekundarno).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

53. člen (skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 4. 2012 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CEP (primarne)	95.252,26	95.252,26
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CEP (sekundarne)	368.656,92	368.656,92
Primarno vodovodno omrežje	VOP (primarno - centralni)	23.604,00	23.604,00
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	73.321,76	73.321,76
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	86.548,00	86.548,00
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	5.934,72	5.934,72
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	236.279,76	236.279,76
Skupaj		889.597,42	889.597,42

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

54. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (primarne)	4,66	2,00
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	18,04	7,73
Primarno vodovodno omrežje	VOP (primarno - centralni)	1,16	0,49
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	3,59	1,54
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	4,24	3,71
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	0,29	0,25
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	11,56	10,12
Skupaj		43,54	25,84

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine v drugi etapi gradnje iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30. 4. 2012 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,021501109. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/ m²)</i>	<i>Ct (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	10,94	14,90
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	0,80	15,93
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	1,35	2,20
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,39	3,41
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,33	5,55
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	3,11	4,91
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,07	3,18
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	3,70	4,52
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,00	5,47
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,46	0,50
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,92	3,16
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,64	2,03
Skupaj		40,71	65,76

55. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

<i>Prostorska enota PEI</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
1. etapa (objekti A1, B in C)	20.434,00	14.837,91	24.355,52
2. etapa (objekti A2, B in C)	20.434,00	23.337,11	24.355,52

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:

$$\text{Kdejavnost} = (0,2 * \text{FI}) + 0,9.$$

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

56. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Za načrtovane objekte v prostorski enoti PE1 je dopustna priključitev na plinovodno omrežje. Objekti se nahajajo znotraj obračunskih območij za obstoječe primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno) in obstoječe sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno). Komunalni prispevek za obstoječe plinovodno omrežje se odmeri le v primeru priključitve na plinovodno omrežje.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe v posamezni etapi gradnje manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 55. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino za posamezno etapo iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(6) Komunalni prispevek za objekt A2 v drugi etapi gradnje za določeno vrsto komunalne opreme je enak razliki med komunalnim prispevkom za objekte A2, B in C, izračunanim na končno stanje po tem OPPN, in komunalnim prispevkom za objekte A1, B in C v I. etapi gradnje. S tem je zavezancu za plačilo komunalnega prispevka za objekt A2 priznana pravica zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi odstranitve obstoječega objekta A1.

57. člen
(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
 - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih. O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči organ Mestne uprave mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (4) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

58. člen
(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100 % lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

59. člen
(pogodba o opremljanju)

- (1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.
- (2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

60. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

S projektno dokumentacijo so dopustna samo naslednja odstopanja od določil OPPN:

1. tlorisni gabariti nad terenom: dopustno odstopanje je $\pm 1,00$ m;
2. tlorisni gabariti kleti: dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov kletnih etaž, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, da se upoštevajo odmiki od sosednjih parcel ter javnih površin, in da se v območju zagotovi dovolj zelenih površin na raščenem terenu v skladu s faktorjem zelenih

površin;

3. višina objektov: dopustno odstopanje višine posameznega objekta ali dela objekta je $\pm 0,50$ m;

4. etažna višina kleti: etažna višina kletnih etaž je lahko prilagojena potrebam konstrukcije;

5. lokacija vhodov, stopnišč, eskalatorjev in uvožno/izvoznih klančin se lahko prilagaja projektni rešitvi;

6. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja: dopustno odstopanje višinskih kot pritličja objekta in terena je $\pm 0,50$ m;

7. prometne, komunalne in energetske ureditve: pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske 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;

8. dopustne so prilagoditve intervencijskih poti tehničnim rešitvam, pri čemer morajo s tem soglašati organi in organizacije, ki jih prilagoditve zadevajo;

9. dopustna so odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji objektov, pod pogojem, da ni posegov v površine, namenjene javnemu dobru;

10. dopustna so odstopanja točk obodne parcelacije in zakoličbene točke objektov, skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc florisnih gabaritov objektov.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

61. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitor in izvajalci imajo med gradnjo in po njej naslednje druge obveznosti:

- v času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov in zagotovljena nemotena komunalna oskrba prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani. Sočasno z izgradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej;
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča;
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- pred pričetkom gradnje objekta je treba raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja;
- preden se začnejo izvajati gradbena dela je treba je zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov in v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje.

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti objektov ali delov objektov v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

XIV. KONČNE DOLOČBE

63. člen
(prenehanje veljavnosti prostorskih izvedbenih aktov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94 in 78/10), ki se nanašajo na območje OPPN.

64. člen
(vpogled v OPPN)

(1) OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostavi Šiška
- Četrtni skupnosti Dravlje.

(2) Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

65. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-34/2011-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 174 Partnerstvo Celovška - za del enote urejanja prostora DR-388****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/11 - ZKZ-C), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
 - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN - v nadaljevanju OPN MOL – SD);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 - popr. in 43/11 – ZKZ-C) - v nadaljevanju OPN MOL – ID,
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
 - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
 - v 87. členu: da mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 174 Partnerstvo Celovška – za del enote urejanja prostora DR-388 (Uradni list RS, št. 45/11-2137).

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

Območje v naravi predstavlja deloma pozidan (trgovski center - Hofer), deloma pa neizgrajen prostor. V okolici so obstoječi poslovni objekti.

Zemljišče se v skladu z OPN MOL - ID nahaja na območju, kjer je namenska raba zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 3 ha 67 a 46 m².

(6. člen odloka)

Lastništvo

- Prostorska enota PE1: Lastnik večinskega dela območja v prostorski enoti PE1 (za objekte A, B, C) je Kranjska investicijska družba, deloma pa Mestna občina Ljubljana in Občina Ljubljana Šiška (uvozni del) ter druge pravne osebe.
- Prostorska enota PE2: Lastnik večinskega dela območja prostorske enote PE2 (za objekt D) je podjetje Hypo Leasing, podjetje za financiranje, d.o.o.
- Prostorska enota C1: Lastnik območja prostorske enote C1 je Republiška uprava za ceste.
- Prostorska enota C2: Lastnik večinskega dela območja prostorske enote C2 je Mestna občina Ljubljana.

(strokovne podlage: elaborat o lastništvu)

Občinski prostorski načrt

Območje OPPN zajema enote urejanja prostora DR-388 (del), DR-525 (del), DR-526 (del) in DR-535 (del).

(6. člen odloka)

Zemljišče se v skladu z OPN MOL – ID nahaja na območju, kjer je namenska raba prostora CU-osrednja območja centralnih dejavnosti. Dopustni tip objekta je V.

Občinski prostorski načrt zahteva, da je treba za območje izvesti enoten urbanistični natečaj. Območje natečaja obsega celotno območje med Celovško cesto, Cesto Ljubljanske brigade, Ulico Jožeta Jame in obvoznico. Na podlagi zmagovalne rešitve natečaja se izdelajo posamezni OPPN v območju Partnerstva Celovška. Višina FI v posameznem OPPN ne sme presegati 3,00. Višina FI na območju celotnega Partnerstva Celovška ne sme presegati 2,2. Natečaj je bil izveden v drugi polovici leta 2011. OPN MOL - ID za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(OPN MOL - ID)

Okolica

Okolica območja je tudi predvidena za preureditev na podlagi urbanističnega natečaja.

Pobudnik načrta

Pobudo za izdelavo OPPN je skupaj z utemeljitvijo investicijske namere dalo podjetje Kranjska investicijska družba.

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana. (5. člen odloka)

3. Poglavitne rešitve

Podlage

Dopoljnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, programa investitorja, izbrane variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Osnovna podlaga za ureditev območja je prvonagrajena rešitev urbanističnega natečaja za območje Partnerstvo Celovška, ki je bil izveden v letu 2011.

V sklopu priprave OPPN so bile izdelane naslednje študije:

- Strokovne podlage za občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora DR-388: Partnerstvo Celovška, izdelal: LUZ d.d., naročnik: KID d.o.o., Ljubljana, avgust 2011, dopolnjeno maj 2012
- Presoja prometne varnosti na priključku območja OPPN – enota urejanja DR-388: Partnerstvo Celovška na državno cesto G1-8/0213, Ljubljana, april 2012, Projektivni atelje - NG d.o.o.
- Prometna preveritev navezave območja DR-388 na obodne ceste, maj 2012, Projektivni atelje - NG d.o.o.

Zasnova prostorske ureditve

Predvidena je novogradnja trgovsko-poslovnega kompleksa v tlorisnem gabaritu črke L z višinskim poudarkom na Celovško cesto, ki ga sestavljajo: A- poslovni objekt, B- trgovski objekt in C-trgovski center ter dozidava obstoječega trgovskega objekta v območju.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je sestavljeno iz štirih prostorskih enot – PE1, PE2, C1 in C2. V prostorski enoti PE1 je vzporedno z jugovzhodno stranico OPPN v prostor umeščen trgovsko-poslovni kompleks v tlorisnem gabaritu črke L. Glede na višinske gabarite in program se kompleks deli na tri objekte: objekt A1, objekt B in objekt C. Objekte povezuje skupna podzemna garaža. Dostop in vhodi v trgovsko poslovni kompleks so urejeni s pokrite tlakovane površine za pešce, ki poteka ob severnemu robu daljše stranice trgovsko poslovnega kompleksa in se nadaljuje skozi objekt proti vzhodu. V tem delu je v objektu C oblikovana odprta pasaža, ki predstavlja komunikacijsko jedro za dostop iz garaže in naprej v prvo nadstropje. Vsak objekt ima v kleti pripadajoča parkirna mesta, ki so dostopna po glavni dostopni poti iz Celovške ceste. Ob spodnjem južnem robu trgovskega kompleksa poteka servisna pot, ki predstavlja dostop za dostavo in obenem tudi za objekt Celovška 206. Na vzhodu se priključi na rekonstruirano notranjo cesto. Ob robu

objektov so urejene zelene raščene površine. Vzhodni in zahodni rob območja obdajata obodni prometnici. Iz podzemne garažne kleti sta urejena dva izvoza. V prostorski enoti PE2 se v severnem delu območja nahaja obstoječ trgovski objekt, ki se na vzhodnem robu dozida. V prostorski enoti C1 se prečni profil Celovške ceste na odseku, ki je vzporeden območju OPPN dopolni tako, da se uredi postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov v ločeni niši. V prostorski enoti C2 je dopustna rekonstrukcija in razširitev ceste, ter urejanje zunanjih površin.

(10. člen odloka)

Zunanje površine, igrišča

Faktor zelenih površin v območju je najmanj 20 %. Za zunanjo ureditev mora biti izdelan načrt krajinske ureditve. Zahteve glede ureditve zelenih površin sledijo zahtevam OPN MOL ID (delež raščenege terena; zasaditev dreves; zasaditev na parkirnih površinah; zelene strehe ipd). Dopustna je tudi ureditev otroškega igrišča, navedeni so tudi pogoji za njegovo ureditev.

(12. člen odloka)

Zasnova krajinske ureditve predstavlja zeleni okvir zazidalne zasnove. Ob robu objektov so urejene zelene raščene površine, v notranjem vogalu trgovsko poslovnega kompleksa, ob zahodnem robu objekta C je predvidena ureditev otroškega igrišča, kot dopolnitev programa trgovskega centra. V celotnem območju OPPN je treba zasaditi 55 visokoraslih dreves. Vegetacija večjih dimenzij pomembno prispeva k ustvarjanju ugodne mikroklimi, kakovosti zunanjih površin, pogledov iz objektov in vnašanja naravnih elementov v pozidan prostor.

Namembnost

V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustne vrste objektov oziroma dejavnosti v zvezi z nastanitvijo, gostinstvom, javno upravo, pisarniške stavbe, trgovina, druge storitvene dejavnosti, kultura in šport.

(8. člen odloka)

Programsko se ureditveno območje deli na štiri prostorske enote. Južni del območja predstavlja največjo prostorsko enoto (PE1) in je namenjen glavnemu posegu v območju, torej trgovsko poslovnemu kompleksu. Severni del predstavlja drugo največjo prostorsko enoto (PE2) in obsega obstoječ trgovski objekt, ki se mu v sklopu OPPN dopušča dozidava. V območju se nahaja še večje parkirišče, namenjeno omenjenemu trgovskemu objektu. Vzhodni in zahodni rob območja predstavljata dve prostorski enoti, ki zajemata obstoječe ceste. Na zahodni strani je to prostorska enota C1, v kateri se nahaja Celovška cesta, in na zahodni strani obstoječa notranja cesta A, ki predstavlja prostorsko enoto C2.

Etažnost in višina

Etažnost stavb v prostorski enoti PE1 je: Objekt A1: P; Objekt A2: P+10; Objekt B: P; Objekt C: P+1.

Višina stavb v prostorski enoti PE1 je: Objekt A1: + 5,50 m; Objekt A2: + 46,50 m; Objekt B: + 5,50 m; Objekt C: + 10,00 m.

Etažnost stavbe v prostorski enoti PE2 je: Objekt D: P.

(14. člen odloka).

Zmogljivost območja

OPPN omogoča izgradnjo naslednjih kapacitet:

- BTP nad nivojem terena: največ 28.117 m²
- BTP pod nivojem terena: največ 29.344 m²

(13. člen odloka)

Urbanistični parametri območja

Izkoristek površin - FI

FI je izračunan in znaša glede na enoto urejanja prostora (območje OPPN) = **0,95**

Predvideni največji faktor izrabe v prostorski enoti PE 1 je: **1,38**

Predvideni največji faktor izrabe v prostorski enoti PE 2 je: **0,18**

Promet in infrastruktura

Prometno se območje priključuje na zahodni strani preko glavne dostopne poti na Celovško cesto, na

vzhodu pa preko rekonstruirane notranje ceste A, ki se priključuje na severno servisno cesto na Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade.

Hodnik za pešce ob južni strani glavne dostopne ceste se ukine. Nadomesti se ga s potjo za pešce in kolesarje iz Celovške v liniji površine za pešce in kolesarje ob novem poslovno – trgovskem kompleksu. Nova kolesarska in peš vez se na Celovško priključuje na odseku avtobusnega postajališča.

Na cesti A ob vzhodnem robu območja OPPN se uredi obojestranske enosmerne kolesarske steze.

Vzporedno z območjem OPPN je na Celovski cesti urejeno obojestransko avtobusno postajališče, na katerem ustavljata liniji 1 in 25 mestnega potniškega prometa. Avtobusno postajališče ob vzhodni strani Celovške se preuredi: uredi se ločeno avtobusno nišo.

(17.-23. člen odloka)

Parkirna mesta so v prostorski enoti PE1 večinoma urejena pod zemljo, v kletnih etažah stavb, v PE2 pa na terenu. Zmogljivost parkirnih površin ustreza zahtevam občinskega prostorskega načrta. Predvidena je tudi ustrezna ureditev parkirnih mesta za kolesa, druga enosledna vozila, vozila funkcionalno oviranih in električna vozila.

(24. člen odloka)

Infrastrukturno omrežje v območju urejanja bo deloma zgrajeno na novo, med ostalim bo postavljena tudi nova transformatorska postaja. Ureditev infrastrukture sledi smernicam nosilcev urejanja prostora ter izdelanim projektnim nalogam.

(25.-32. člen odloka)

Novo javno razsvetljavo je treba zgraditi po notranji cesti A na vzhodni strani območja OPPN z navezavo na obstoječo javno razsvetljavo po servisni cesti ob avtocesti.

(33. člen odloka)

Intervencija

Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po servisni poti, ki poteka po spodnjem južnem območju OPPN in notranji cesti A na vzhodni strani OPPN. Postavitvene površine so načrtovane na JZ, JV in SV strani objekta. Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na SZ, JV in SV strani trgovsko poslovnega kompleksa .

(21. člen odloka)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

OPPN podaja pogoje oziroma načrtuje ureditve v zvezi s potresno in požarno varnostjo. Predvidene so intervencijske poti, postavitvene in delovne površine.

Odstranjevanje odpadkov

Zbirno in prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je predvideno v novih objektih A1-A2, B in C.

(42. člen odloka)

Javne površine

Zemljišča v prostorskih enotah C1 in C2 so opredeljena kot javno dobro. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 6,714 m².

Osrednja povezovalna pot za pešce in kolesarje ter servisna pot ob južnem robu trgovskega kompleksa so opredeljene kot javnosti neovirano dostopne površine.

(35. člen odloka)

Etapnost

V dveh etapah se lahko gradi objekte v prostorski enoti PE1. Prva etapa obsega gradnjo objektov A1, B in C. Druga etapa obsega gradnjo objekta A2. V prvi etapi je treba izvesti rekonstrukcijo notranje ceste A, vso zunanjo ureditev in vso javno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, ki je predvidena s tem OPPN.

(48. člen odloka)

4. Program opremljanja

4.1. Obrazložitev

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopoljnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja DR - 388 – partnerstvo Celovška (v nadaljevanju: OPPN).

V skladu z OPPN je za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN potrebna novogradnja naslednje predvidene komunalne opreme:

- predstavitev postajališča mestnega potniškega prometa ob Celovski cesti,
- javna razsvetljava na območju postajališča mestnega potniškega prometa
- razširitev in preureditev ceste na vzhodnem delu OPPN v prostorski enoti C2,
- javna razsvetljava po cesti v prostorski enoti C2,
- rekonstrukcija vodovoda na območju postajališča mestnega potniškega prometa ob Celovski cesti, vodovoda v prostorski enoti PE 1, in vodovoda po cesti v prostorski enoti C2,
- kanal po cesti v prostorski enoti C2,
- predstavitev vročevoda iz območja gradnje objektov in prevezava priključnih vročevodov do obstoječih objektov na prestavljeni vročevod,
- predstavitev plinovoda zaradi prilagoditve poteka komunalne infrastrukture

Na območju OPPN je v skladu z določili prostorskega akta predvidena gradnja trgovsko – poslovnega kompleksa v tlorisnem gabaritu črke L, z dopustnim višinskim poudarkom na Celovško cesto in dopustnimi dvema kletnima etažama.

V prvi etapi gradnje so v prostorski enoti PE 1 predvideni naslednji objekti: trgovski objekt A 1 (z višinskim gabaritom P), trgovski objekt B (z višinskim gabaritom P) in trgovski objekt C (z višinskim gabaritom P + 1).

V drugi etapi je predvidena rušitev objekta A1 in gradnja poslovno – trgovski objekta A2 (z višinskim gabaritom do P + 10) na mestu rušitve.

Površine parcel in neto tlorisne površine objektov za posamezno etapo gradnje, upoštevane v Programu opremljanja, so:

<i>Prostorska enota PE1</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
1. etapa (objekti A1, B in C)	20.434,00	14.837,91	24.355,52
2. etapa (objekti A2, B in C)	20.434,00	23.337,11	24.355,52

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30.4 2012 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala

nizka gradnja«, in je 1,021501109.

Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

Obstoječa komunalna oprema	Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz POMOL		Obračunski stroški iste vrste predvidene komunalne opreme		Zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, ki se upoštevajo pri odmeri komunalnega prispevka	
	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	15,60	16,90	4,66	2,00	10,94	14,90
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	18,84	23,66	18,04	7,73	0,80	15,93
Primarno vodovodno omrežje	2,51	2,69	1,16	0,49	1,35	2,20
Sekundarno vodovodno omrežje	3,98	4,95	3,59	1,54	0,39	3,41
Primarno kanalizacijsko omrežje	5,33	5,55	0,00	0,00	5,33	5,55
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	7,35	8,62	4,24	3,71	3,11	4,91
Primarno plinovodno omrežje	3,07	3,18	0,00	0,00	3,07	3,18
Sekundarno plinovodno omrežje	3,99	4,77	0,29	0,25	3,70	4,52
Primarno vročevodno omrežje	7,00	5,47	0,00	0,00	7,00	5,47
Sekundarno vročevodno omrežje	10,04	9,79	11,56	10,12	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	0,46	0,50	0,00	0,00	0,46	0,50
Primarne druge javne površine	2,92	3,16	0,00	0,00	2,92	3,16
Sekundarne druge javne površine	1,64	2,03	0,00	0,00	1,64	2,03
Skupaj	82,73	91,27	43,54	25,84	40,71	65,76

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka po posameznih etapah gradnje ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek v primeru, da bi gradnja ne bi potekala etapno (objekti A2, B in C – končno stanje po OPPN) je:

Komunalna oprema	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	90.857,36	531.129,56	621.986,92
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	351.342,08	501.049,01	852.391,09
Primarno vodovodno omrežje	22.372,24	76.795,46	99.167,70
Sekundarno vodovodno omrežje	69.971,20	108.596,30	178.567,50
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00	139.295,62	139.295,62
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	97.265,26	113.391,47	210.656,73
Povezovalno plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Razdelilno plinovodno omrežje	6.580,54	0,00	6.580,54
Tranzitno vročevodno omrežje	0,00	147.996,17	147.996,17
Razdelilno vročevodno omrežje	265.281,53	0,00	265.281,53
Objekti za ravnanje z odpadki	0,00	12.425,45	12.425,45
Primarne druge javne površine	0,00	78.607,29	78.607,29
Sekundarne druge javne površine	0,00	49.052,08	49.052,08
Skupaj	903.670,21	1.758.338,40	2.662.008,61

Komunalni prispevek za objekte A1, B in C v prvi etapi gradnje je:

Komunalna oprema	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	73.208,22	399.643,44	472.851,66
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	283.128,14	360.473,58	643.601,72
Primarno vodovodno omrežje	18.048,20	57.381,40	75.429,60
Sekundarno vodovodno omrežje	56.381,36	78.504,51	134.885,87
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00	90.319,25	90.319,25
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	64.526,10	70.062,82	134.588,92
Povezovalno plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Razdelilno plinovodno omrežje	4.374,39	0,00	4.374,39
Tranzitno vročevodno omrežje	0,00	99.725,76	99.725,76
Razdelilno vročevodno omrežje	175.976,87	0,00	175.976,87
Objekti za ravnanje z odpadki	0,00	8.013,16	8.013,16

Primarne druge javne površine	0,00	50.721,64	50.721,64
Sekundarne druge javne površine	0,00	31.138,20	31.138,20
Skupaj	675.643,27	1.245.983,75	1.921.627,02

Komunalni prispevek za objekt A2 v drugi etapi gradnje za določeno vrsto komunalne opreme je enak razliki med komunalnim prispevkom za objekte A2, B in C izračunanim na končno stanje po tem OPPN in komunalnim prispevkom za objekte A1, B in C v I. etapi gradnje. S tem je zavezancu za plačilo komunalnega prispevka za objekt A2 priznana pravica zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi odstranitve obstoječega objekta A1.

Komunalna oprema	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek (EUR)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	17.649,14	131.486,12	149.135,27
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	68.213,94	140.575,43	208.789,37
Primarno vodovodno omrežje	4.324,04	19.414,06	23.738,10
Sekundarno vodovodno omrežje	13.589,84	30.091,79	43.681,63
Primarno kanalizacijsko omrežje	0,00	48.976,37	48.976,37
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	32.739,16	43.328,65	76.067,81
Povezovalno plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Razdelilno plinovodno omrežje	2.206,14	0,00	2.206,14
Tranzitno vročevodno omrežje	0,00	48.270,41	48.270,41
Razdelilno vročevodno omrežje	89.304,67	0,00	89.304,67
Objekti za ravnanje z odpadki	0,00	4.412,29	4.412,29
Primarne druge javne površine	0,00	27.885,65	27.885,65
Sekundarne druge javne površine	0,00	17.913,88	17.913,88
Skupaj	228.026,94	512.354,65	740.381,59

V fazi odmere komunalnega prispevka se komunalni prispevek izračuna ob upoštevanju dejanskih neto tlorisnih površin stavb iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe v posamezni etapi gradnje manjša od neto tlorisne površine navedene v programu opremljanja, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino za posamezno etapo gradnje navedeno v programu opremljanja.

V informativnem izračunu je upoštevan faktor dejavnosti 1 (v primeru gradnje po etapah – 1. etapa gradnja objektov A1, B in C) oziroma 1,17 (v primeru gradnje objektov po končnem stanju po OPPN – objekti A2, B in C). V primeru, da bo investitor načrtovanih stavb Mestna občina Ljubljana, se bo pri izračunu komunalnega prispevka upošteval faktor dejavnosti 0,7). Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko v fazi odmere komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačana sredstva za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi; o upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči pristojni organ. Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko zato odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 889.597,42 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 2.662.008,61 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Pripravila:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.
Višji svetovalec

Vodja Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

po pooblastilu:

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
Podsekretar

Vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL ENOTE UREJANJA DR - 388 – PARTNERSTVO CELOVŠKA (povzetek)

Predvideni objekti in komunalna oprema:

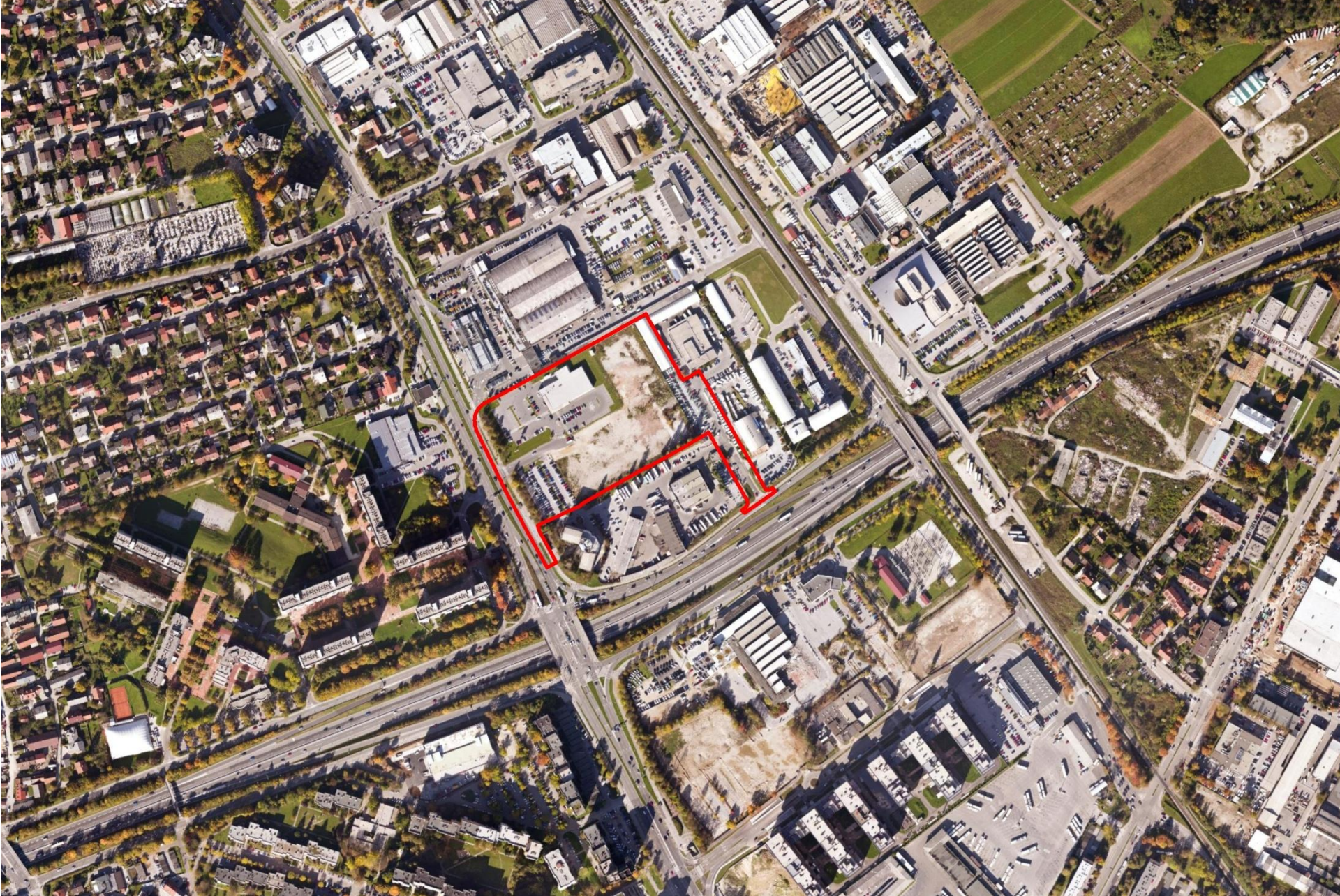


Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni in obračunski stroški (EUR)</i>
<i>Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo</i>	95.252,26
<i>Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo</i>	368.656,92
<i>Primarno vodovodno omrežje</i>	23.604,00
<i>Sekundarno vodovodno omrežje</i>	73.321,76
<i>Sekundarno kanalizacijsko omrežje</i>	86.548,00
<i>Sekundarno plinovodno omrežje</i>	5.934,72
<i>Sekundarno vročevodno omrežje</i>	236.279,76
Skupaj	889.597,42

Informativni izračun komunalnega prispevka:

<i>Prostorska enota PE1</i>	<i>Komunalni prispevek (EUR)</i>		
	<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Skupaj</i>
<i>I. etapa gradnje - objekti A1, B in C</i>	675.643,27	1.245.983,75	1.921.627,02
<i>II. etapa gradnje - objekti A2, B in C</i>	228.026,94	512.354,65	740.381,59
Skupaj	903.670,21	1.758.338,40	2.662.008,61



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

ORTO FOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA



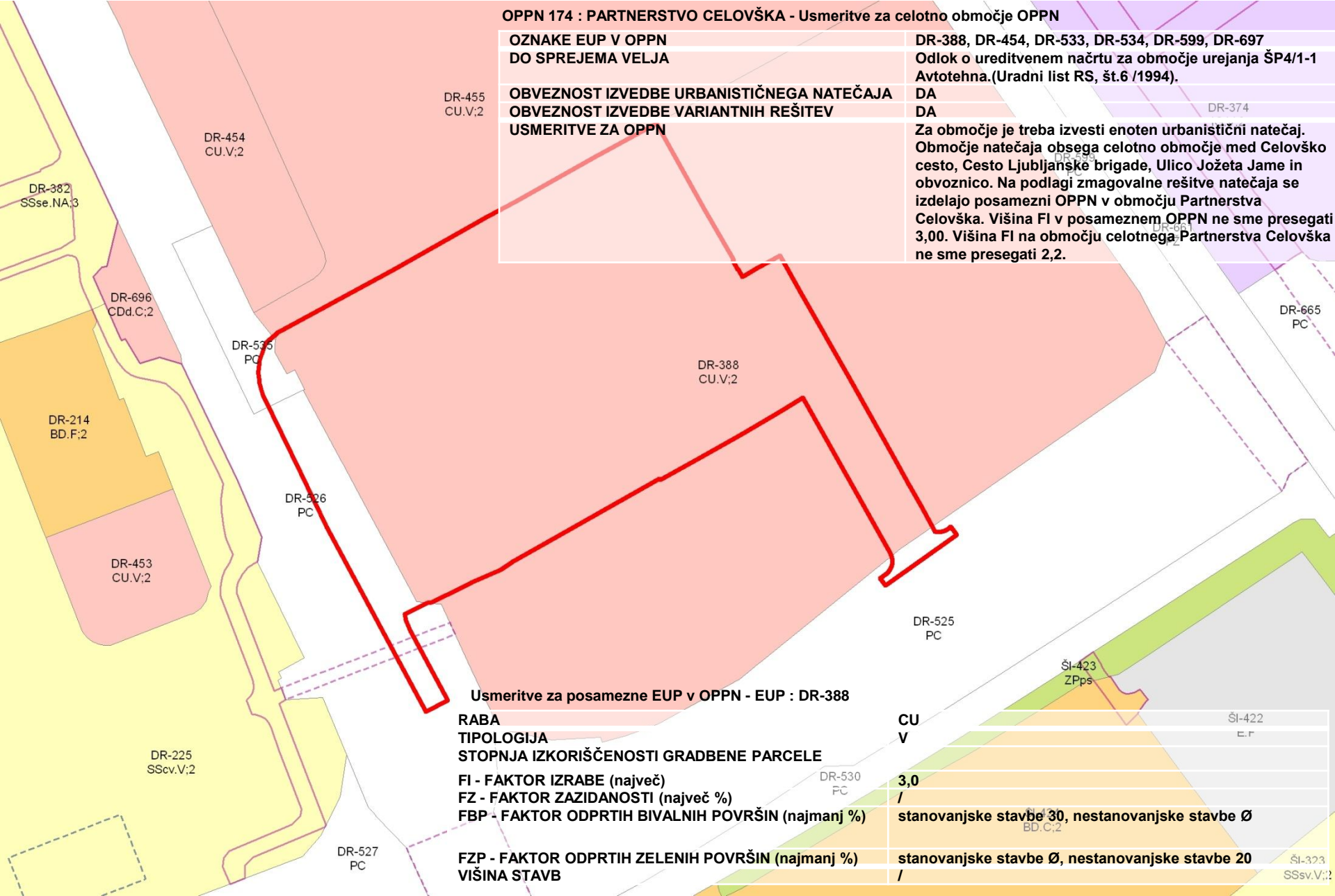
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

FOTOPREDSTAVITEV

OPPN 174 : PARTNERSTVO CELOVŠKA - Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN DO SPREJEMA VELJA	DR-388, DR-454, DR-533, DR-534, DR-599, DR-697 Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna.(Uradni list RS, št.6 /1994).
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	DA
OBVEZNOST IZVEDBE VARIANTNIH REŠITEV	DA
USMERITVE ZA OPPN	Za območje je treba izvesti enoten urbanistični natečaj. Območje natečaja obsega celotno območje med Celovško cesto, Cesto Ljubljanske brigade, Ulico Jožeta Jame in obvoznico. Na podlagi zmagovalne rešitve natečaja se izdelajo posamezni OPPN v območju Partnerstva Celovška. Višina FI v posameznem OPPN ne sme presegati 3,00. Višina FI na območju celotnega Partnerstva Celovška ne sme presegati 2,2.



Usmeritve za posamezne EUP v OPPN - EUP : DR-388

RABA
TIPOLOGIJA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE
FI - FAKTOR IZRABE (največ)
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)
VIŠINA STAVB

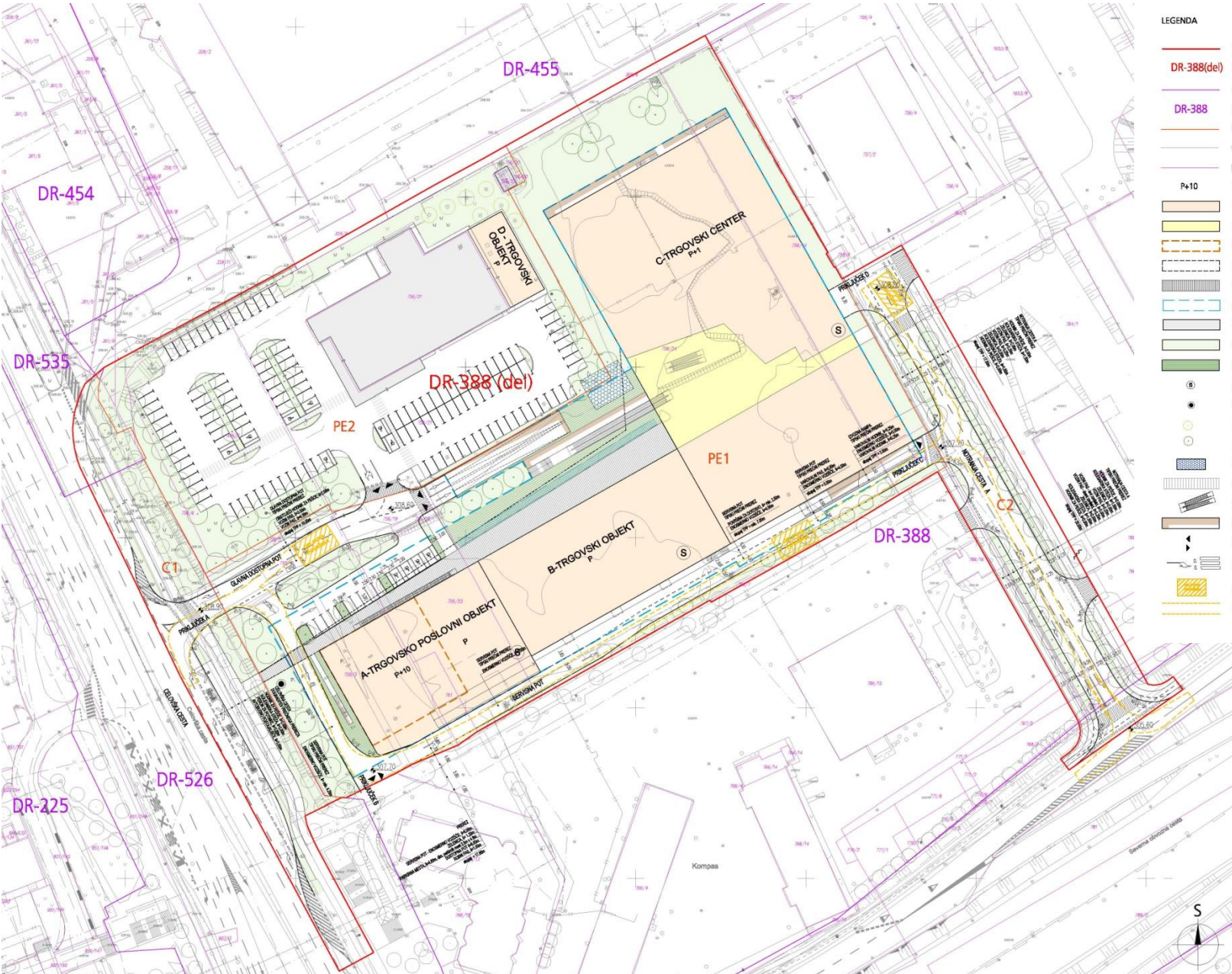
CU	ŠI-422
V	E.F
3,0	
/	
stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø	
stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20	ŠI-323
/	SSsv.V;:2



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
 ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

IZSEK IZ OPN MOL– ID IN USMERITVE ZA OPPN



- LEGENDA**
- MEJA OBMOCIJA OPPN
 - DR-388(del) OZNAKA OBMOCIJA OPPN
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - DR-388 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - MEJA PROSTORSKE ENOTE
 - GEODETSKI NAČRT
 - PARCELNE MEJE
 - P+10 MAKSIMALNA DOPUSTNA VIŠINA OBJEKTOV
 - TLOSIRNI GABARITI NOVIH OBJEKTOV
 - SKUPNE PLOŠČINE IN PREHODI
 - TLOSIRNI GABARITI NOVIH OBJEKTOV - FAZA 2
 - NADSTRESEK
 - TLAK
 - KONTURA KLETI
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - ZELENE PLOŠČINE - RASČEN TEREN
 - ZELENE PLOŠČINE - NERAŠČEN TEREN
 - PROSTOR ZA ZBRANJE ODPADKOV
 - OBJEKTI ZA OGLAŠEVANJE - OZNAČEVALNI STOLP
 - OBSTOJEČA DREVEŠA
 - NOVA DREVEŠA
 - OTROŠKO IGRIŠČE
 - STOJNA MESTA ZA KOLESA
 - STOPNIŠČA, ESKALATORJI
 - SVETLOBNI JAŠEK
 - UVVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE IN PARKIŠČ
 - PROMETNA SIGNALIZACIJA
 - DELOVNA PLOŠČINA ZA GASILSKA VOZILA
 - URGENTNA POT

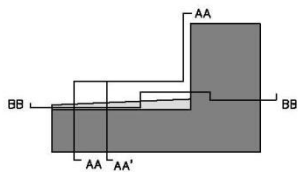


Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.o.o.

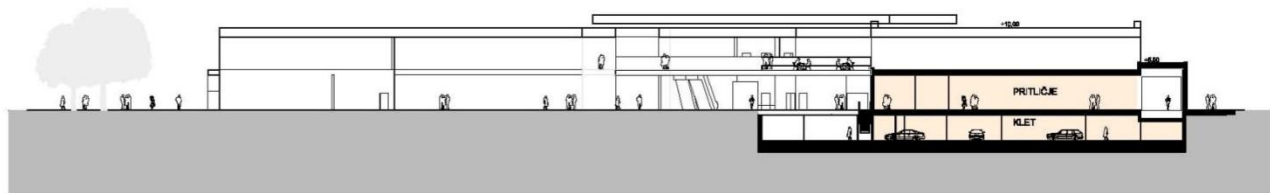
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
 ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

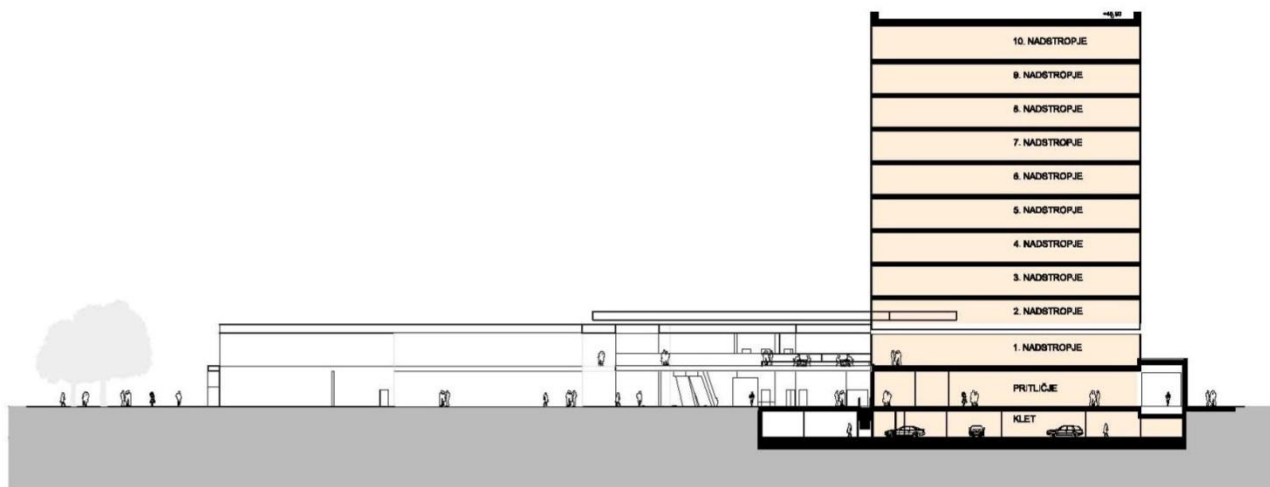




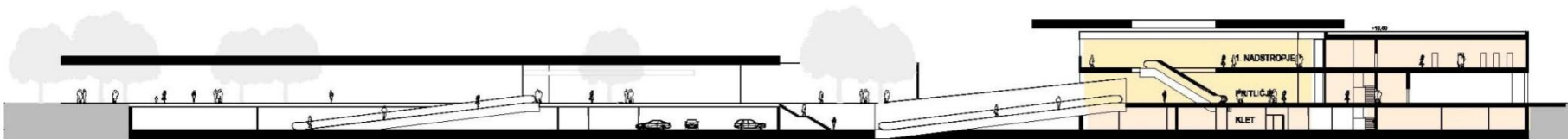
PREREZ AA'



PREREZ AA



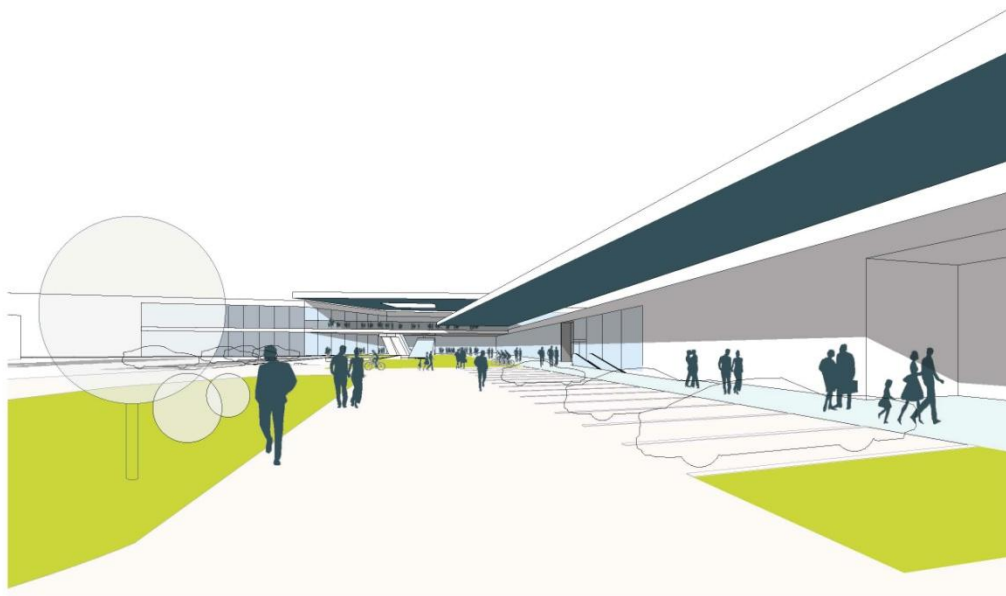
PREREZ BB



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
 LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
 ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

PROSTORSKI PRIKAZI – FAZA 1



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARTNERSTVO CELOVŠKA - ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA DR-388

PROSTORSKI PRIKAZI – FAZA 2