

Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
matična številka obrata 1036157

TEL +386 1 439 17 30
GSM +386 41 70 97 70
E-MAIL kalan.sabec@siol.net



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 14 SAMOVA – PODMILŠČAKOVA

Investitorja:

UNIT-AS Nepremičnine, d.o.o.
Vilharjeva cesta 29
1000 Ljubljana

ŽITO prehrabena industrija d.o.o.
Šmartinska cesta 154
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

Podpis:



Odgovorni vodja izdelave izhodišč:

Mojca Kalan Šabec
PA PPN ZAPS 0275

Žig:

Podpis:



Številka naloge:

UP 20-002

Datum:

Junij 2021

VSEBINA:

A	TEKSTUALNI DEL	3
1.	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	3
2.	OBMOČJE OPPN	3
2.1.	Predstavitev območja	3
2.2.	Lastništvo zemljišč v območju OPPN	5
3.	POBUDA	6
3.1.	Predstavitev investicijske namere pobudnikov priprave OPPN	6
3.2.	Predstavitev pobud drugih lastnikov zemljišč v območju OPPN	6
3.3.	Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove	6
3.4.	Predvidene zmogljivosti v območju OPPN	9
4.	USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP	10
4.1.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s prikazom stanja prostora	10
4.2.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora	14
4.3.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti – občinskim prostorskim načrtom	18
5.	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	21
5.1.	Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih	21
6.	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	33
6.1.	Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN	33
6.2.	Predvideni roki investicije gradnje	33
6.3.	Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo	33
B	GRAFIČNI DEL	34
1.	Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja OPPN M 1:2000	34
2.	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1000	34
3.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500	34
4.	Regulacijska karta z mejo območja OPPN M 1:500	34
5.	Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture iz OPN MOL ID M 1:500	34

A TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Na lokaciji se nahajajo skladiščno-poslovni in industrijski objekti, s spremljajočimi zunanji površinami. Objekti so večinoma v funkciji, vendar zaradi svoje namembnosti lokacijo delno degradirajo.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za poslovne in druge centralne dejavnosti. Z novogradnjo na križišču pomembnejših mestnih cest bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanji površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom.

Nova pozidava bo predvidevala kakovostno oblikovan javno dostopen parterni prostor, prepleten z ozelenjenimi zunanji površinami, namenjenimi stanovanjem. Cestno križišče bo pridobilo prepoznaven stavbni kompleks, kar bo prispevalo k splošni vizuri mesta. Z novo ureditvijo se bo delno degradirano območje saniralo, kar je pozitivno za ožji prostor in mesto.

Po končani gradnji bosta investitorja ponudila v prodajo nova kakovostna stanovanja, in kakovostne, energetsko učinkovite poslovne prostore ki jih sedaj na trgu primanjkuje.

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je za obravnavano območje treba izdelati občinski podrobni prostorski načrt z oznako OPPN 14 SAMOVA - PODMILŠČAKOVA (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. OBMOČJE OPPN

2.1. Predstavitev območja

Obravnavano območje predstavlja enoto urejanja prostora BE-413 s podrobnejšo namensko rabo prostora CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti in se ureja z OPPN 14: Samova-Podmilščakova. Površina območja znaša 12.039 m².

Na predmetnih zemljiščih, na severovzhodni strani križišča Podmilščakove in Samove ulice, se nahajajo skladiščno-poslovni in industrijski objekti s spremljajočimi parkirnimi in manipulacijskimi površinami ter gospodarskimi dvorišči. Stavbe so v uporabi, vendar zaradi svoje namembnosti lokacijo delno degradirajo. Na skrajnem vzhodnem delu območja stojita dve prostostoječi stanovanjski stavbi. Stanovanjska stavba ob Samovi ulici ima v pritličju poslovne prostore.

Širše območje je pretežno stanovanjsko, na severovzhodnem robu območje OPPN meji na stanovanjske površine tipa NV ter na površine za oddih, rekreacijo in šport. Na drugi strani Podmilščakove ulice, zahodno od obravnavane lokacije, in na drugi strani Samove ulice, južno od obravnavane lokacije, so območja pretežno eno in dvostanovanjskih hiš. Na vogalu Parmove in Samove ulice, južno od obravnavane lokacije, se nahaja manjši park.

Obstoječi dostopi za motorna vozila so urejeni s Samove, Podmilščakove in Staničeve ulice.



meja območja OPPN

Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba s prikazom območja OPPN (Vir: OPN MOL ID)

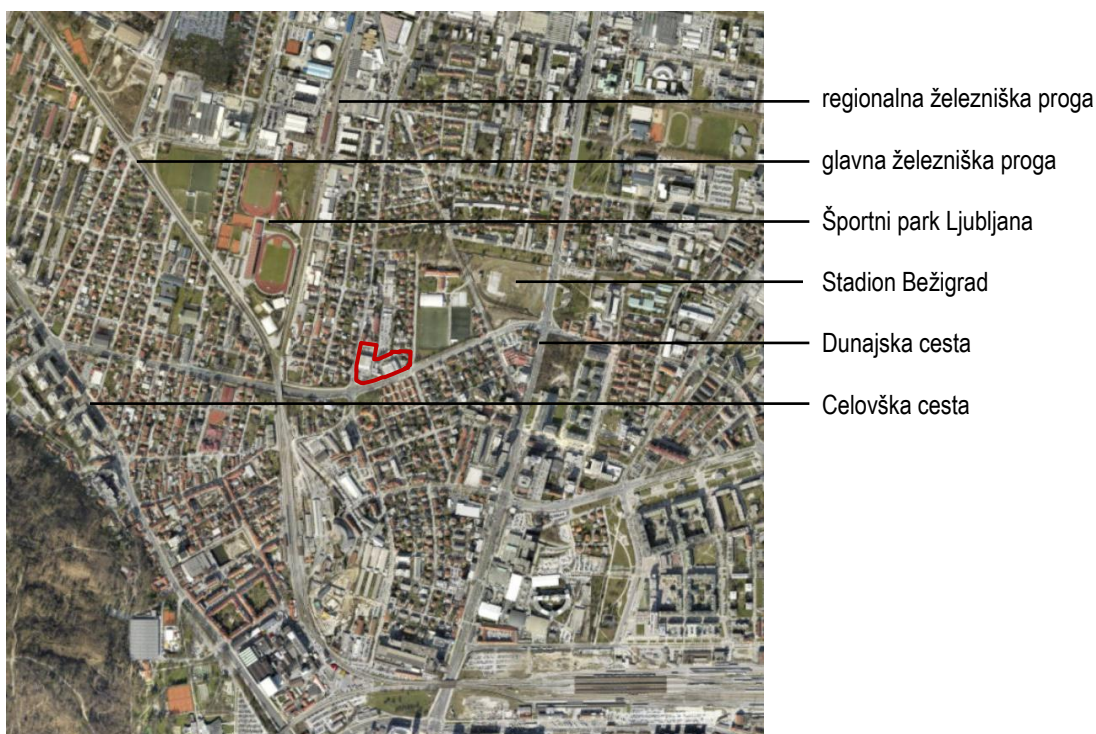


Podmilščakova ulica
(lokalna zbirna cesta)

Staničeva ulica
(lokalna krajevna cesta)

Samova ulica
(lokalna glavna cesta)

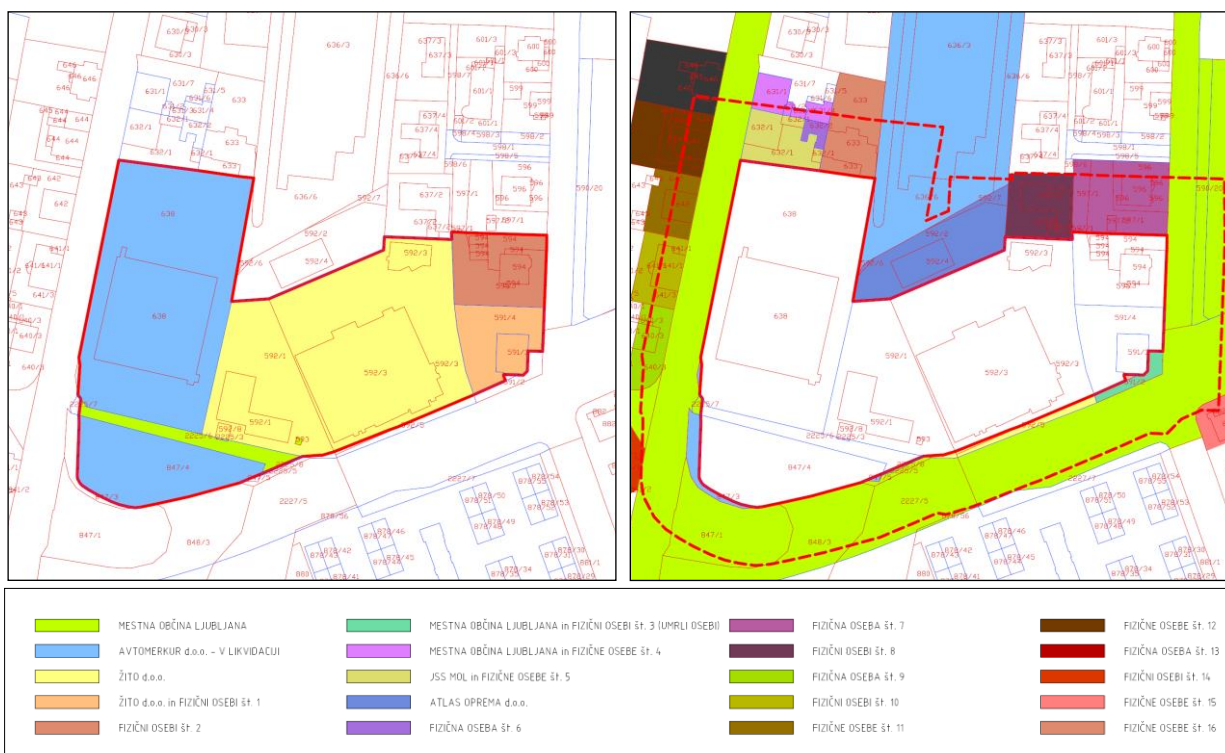
Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku ožjega območja (Vir: OPN MOL ID)



Slika 3: Prikaz širšega območja OPPN v aerofoto posnetku (Vir: OPN MOL ID)

2.2. Lastništvo zemljišč v območju OPPN

Največji delež zemljišč v območju OPPN imata Avtomerkur d.o.o. – v likvidaciji (44%) in Žito d.o.o. (42%).



Slika 4: Prikaz lastništva zemljišč na katastrskem načrtu: v območju OPPN (levo) in na obodu območja OPPN (desno)

3. POBUDA

3.1. Predstavitev investicijske namere pobudnikov priprave OPPN

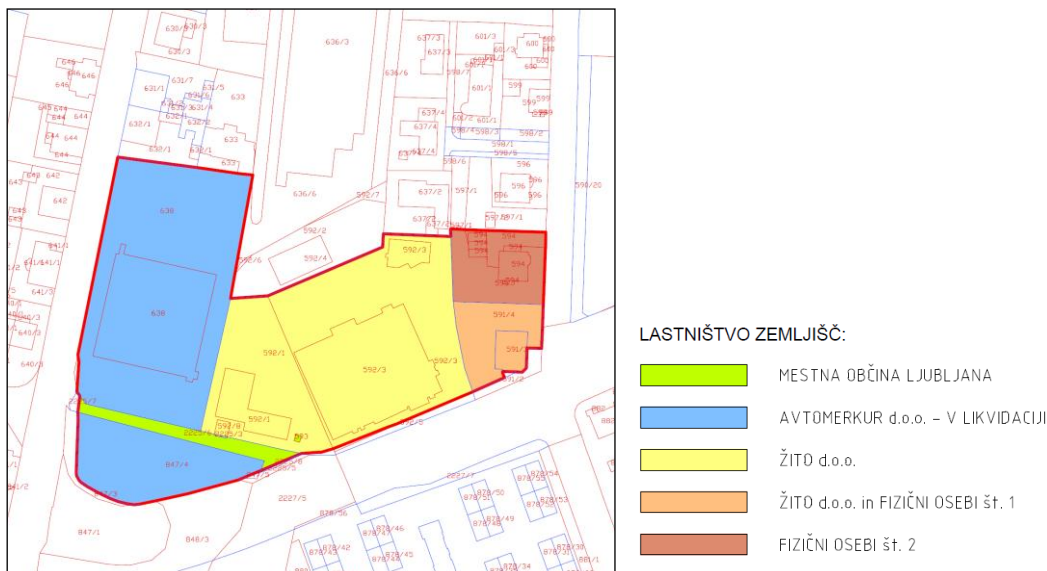
Investitorja, podjetje UNIT-AS nepremičnine d. o. o. in Žito d. o. o. , želita na zemljiščih v njuni lasti zgraditi sodoben, prepoznaven in tržno zanimiv stanovanjsko poslovni kompleks. Gradnja mora biti zasnovana na način, da bo vsak od investorjev lahko razvijal svoj projekt kot samostojno zaključeno in časovno neodvisno etapo.

3.2. Predstavitev pobud drugih lastnikov zemljišč v območju OPPN

Največji delež zemljišč v območju OPPN je v lasti podjetja Avtomerkur d.o.o., s čigar zemljišči razpolaga investitor UNIT-AS, d.o.o. Zemljišča v lasti podjetja Avtomerkur d.o.o. in podjetja Žito d.o.o. predstavljajo večinski delež zemljišč v območju OPPN, manjši delež pa zemljišča ob vili na naslovu Staničeva 19 ter ob vili na naslovu Staničeva 17.

Fizični osebi, ki imata v lasti vilo na Staničevi ulici 19 pri pripravi in sprejemu OPPN ne nameravata aktivno sodelovati. Njun interes je, da se pogoji bivanja z novim OPPN ne poslabšajo. Nepremičnino sta pripravljena tudi prodati ali nadomestiti z novim, večjim objektom.

Vila na naslovu Staničeva ulica 17 je v lasti več lastnikov, ki prav tako ne nameravajo aktivno sodelovati pri pripravi OPPN, zanima pa jih, če ima njihovo zemljišče potencial, ki bi opravičil morebitne posege na obstoječem objektu (npr. odstranitev in nadomestno gradnjo).



Slika 5: Lastništvo zemljišč v območju OPPN

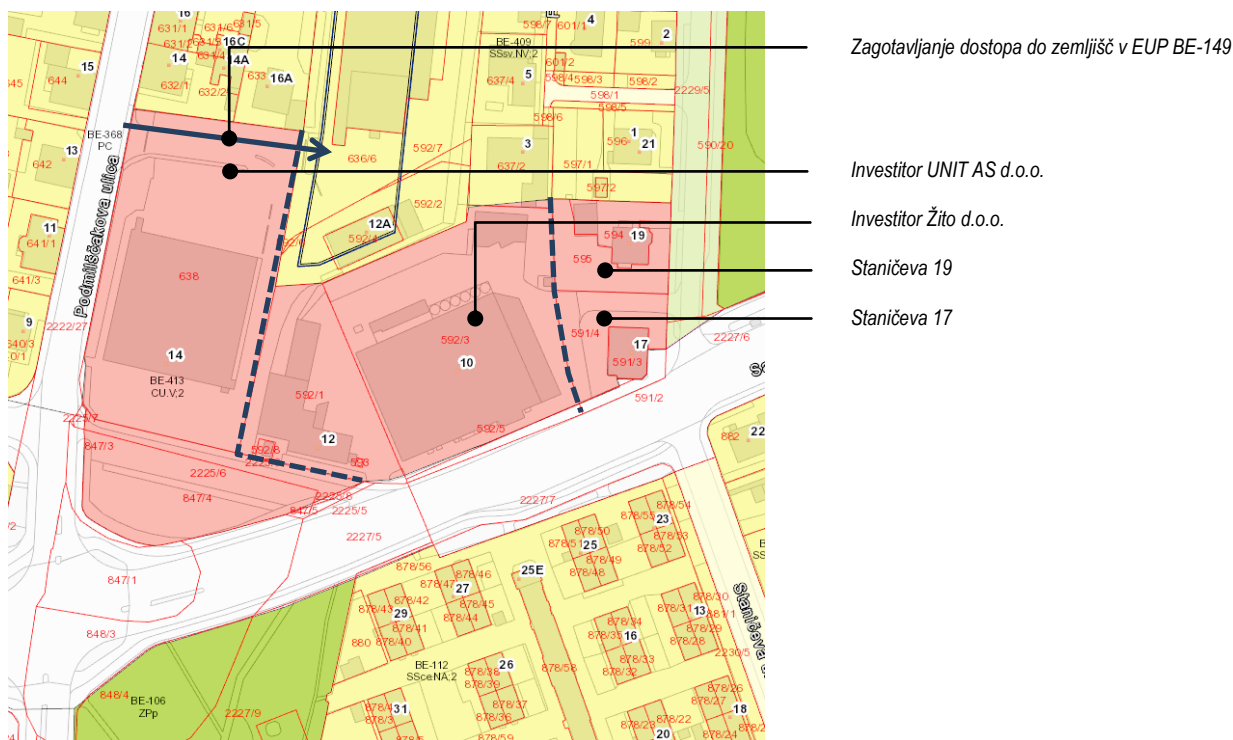
3.3. Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove

Investitorja želita na lokaciji, kjer so trenutno skladiščno-poslovni in industrijski objekti, v prihodnosti zgraditi poslovno – stanovanjski kompleks. Stanovanja in poslovni prostori so namenjeni prodaji na trgu.

V območju OPPN se nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami 591/3, 591/4 (del), 592/1 (del), 592/3 (del), 592/8, 593, 594, 595, 638 (del), 847/4 (del), 2225/3 in 2225/6, vsa k. o. 2636 Bežigrad, v skupni izmeri 12.039 m². Preko območja OPPN je treba zagotoviti dostop do zemljišč v EUP BE-149.

Pretežni del območja OPPN predstavljajo zemljišča z obstoječimi poslovnimi, skladiščnimi in industrijskimi objekti, ki so predvideni za odstranitev.

Prihodnost stavb in ureditev na zemljiščih s parcelnimi številkami 591/1, 594 in 595, vsa k. o. 2636 Bežigrad, je odvisna od odločitve lastnikov, ki se glede svojih investicijskih namer še niso dokončno opredelili. V okviru izdelave variantnih rešitev bodo za ta zemljišča podani predlogi za morebitno gradnjo, ki bi se lahko izvajala kot samostojna faza, neodvisno od urejanja preostalega dela območja OPPN.



Slika 6: Shematski prikaz programskih sklopov

Obravnavano območje višinsko pada v smeri od juga proti severu.

Območje ima dobre prometne povezave. Neposredna povezava z mestom je po Samovi ulici preko Dunajske ceste ali po Drenikovi ulici preko Celovške ceste do centra mesta. Območje je povezano z Dunajsko cesto tudi preko Parmove ulice in ulice Bežigrad. Preko Podmilščakove ulice je območje neposredno povezano tudi z mestno obvoznico oziroma avtocesto.

Na vzhodnem robu obravnavanega območja je postajališče mestnega potniškega prometa, linije 22, južno od območja, v neposredni bližini je na Parmovi ulici postajališče mestnega potniškega prometa, linije 14 in 14b. Lokacija je komunalno in energetsko opremljena. Območje je dobro dostopno s kolesi. Samo središče mesta pa je dostopno tudi peš v času 20 do 30 minut umirjene hoje.

Urbanistična izhodišča

Za predmetno lokacijo, ki predstavlja enoto urejanja prostora EUP BE 413 v kateri je predvidena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, je potrebna izdelava OPPN 14: SAMOVA – PODMILŠČAKOVA z naslednjimi usmeritvami:

- tipologija: V (visoka prostostoječa stavba)
- faktor zazidanosti je največ 50%
- faktor odprtih bivalnih površin FBP je za stanovanjske stavbe najmanj 30%
- faktor zelenih površin FZP je za nestanovanjske stavbe najmanj 20%
- višina objektov:
Referenčna višina novogradenj ob Samovi ulici je obstoječ objekt Lesnine (Parmova ulica 53), v zaledju pa se višina novogradenj prilagodi višinam okoliških objektov. Višina objekta Lesnine po podatkih GURS znaša 27,2m
- prometna infrastruktura: Dovoz je treba urediti s Podmilščakove in Samove ulice.

Predvideti je potrebno kompleks stavb sestavljen iz enega ali več objektov s parkiranjem pretežno v kletni etaži/etažah pod objekti. Pri zasnovi je treba upoštevati razlike v obstoječih višinskih kotah terena. Urbanistična rešitev mora zagotoviti čim večje razmike med fasadami oziroma deli fasad stanovanjskega dela objekta in v največji meri omogočiti odprte poglede na okolico, zagotoviti ustrezno osončenost vsem bivalnim enotam ter omogočiti bodočim stanovalcem visoko kulturo bivanja in prijetno počutje.

Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju mestnega vogala ob pomembnem križišču. Prisoten problem hrupa je treba reševati z razporeditvijo stavbnih mas in pravilno umestitvijo programa znotraj objektov.

Na zemljiščih v lasti obeh sodelujočih investitorjev v območju OPPN je treba čimbolj enakomerno razporediti oba programa z upoštevanjem želje po umestitvi čim več stanovanjskih površin.

Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju prostih površin med objekti z oblikovanjem posameznih tematskih sklopov s čim več zelenimi površinami ter oblikovanju površine zazelenjenega javno dostopnega prostora na južni strani, pri čemer je treba zagotavljati obvezen delež zelenih površin na raščenem terenu.

Vhodi v poslovne dele stavbe naj bodo urejeni neposredno s Podmilščakove in/ali Samove ulice, vhodi v stanovanjski del pa naj bodo smiselno razporejeni glede na urbanistično rešitev.

Večina parkirnih mest se predvidi v kletni etaži, manjši delež parkirnih mest za obiskovalce je dopustno urediti tudi na terenu. Parkirna mesta na terenu ne smejo biti umeščena v prostor med hodnikom za pešce in objekti.

Pri načrtovanju urbanistične zasnove je potrebno upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije in zagotoviti primerno osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov.

Pri stanovanjih v višjih etažah je treba tudi izkoristiti kakovostne poglede na širšo okolico.

Tržna izhodišča

Neposredna bližina centra mesta, oskrbe, družbene infrastrukture in urbanih rekreacijskih površin bo za marsikoga ena glavnih prednosti življenja v tem kompleksu. Odlična cestna dostopnost kljub centralni mestni poziciji bo zagotovo prednost novih poslovnih prostorov. Odpiranje novih poslovnih programov bo za ožjo okolico lahko pomenilo dopolnitev storitvenih programov, ki jih v ožjem območju primanjkuje, predvsem v območju Podmilščakove ulice. Enostavna in hitra dostopnost lokacije iz centra mesta in obvoznice ter bližina vse potrebne komunalne in energetske infrastrukture so dodatna prednost območja.

V današnji družbi se spreminja stil življenja. Vse več je ljudi, ki jim življenje v sodobnih večstanovanjskih kompleksih pomeni več kot bivanje v individualni hiši. Kompleksi, ki združujejo stanovanjski program s poslovnim, so v sodobni družbi zaželeni in predstavljajo neposredno prednost za stanovalce. Urejenost naselja, infrastrukture, bližina upravnih, poslovnih, rekreativnih in tudi kulturnih možnosti pa zagotavlja visoko kvaliteto bivanja. Vse to bo zagotavljala sodobna funkcionalna arhitektonska zasnova območja, vključena v urbano okolje.

Zelena ureditev in notranji ambianti kompleksa bodo ustvarili prijetno intimnost in naraven prehod iz javnega v zasebno.

V soseski bodo zasnovana stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj, ki bodo umeščena predvsem na terasnih etažah.

V podzemni etaži bodo parkirnišča in shrambe ter tehnični prostori, nekaj parkirnih mest bo predvidenih tudi na terenu.

Glede na lokacijo kompleksa so ciljna skupina potencialni kupci, ki jim bo bivanje v neposredni bližini mestnega središča pomenilo odločujoč kriterij pri nakupu stanovanja, in tisti, ki bodo v cestni povezanosti ter bližini mestnega središča in rastočih poslovnih programov vzdolž bežigradske vpadnice prepoznali poslovno priložnost.

Statusno in finančno ciljna skupina potencialnih kupcev stanovanj predstavlja višji srednji sloj. To so zahtevni kupci, ki iščejo visoko kakovost bivanja prilagojeno njihovim življenjskim potrebam. Stanovanja bodo namenjena različnim starostnim in socialnim skupinam: od mlajših oseb, ki iščejo prvo stanovanje na dobri lokaciji, do družin, ki jim ustreza dobra opremljenost širšega območja z družbeno infrastrukturo ter povezanost lokacije z mestom in okolico. Stanovanja so namenjena tudi starejšim kupcem, ki jim lokacija omogoča dobro oskrbo in storitve v neposredni bližini stanovanj ter mobilnost in povezanost z mestom tudi brez lastnega avtomobila.

Ciljna struktura stanovanj in podrobnejše usmeritve za zasnovo bodo opredeljene v nadaljevanju naloge na podlagi analize tržnih razmer.

Objekt

Vrsta objekta:	stanovanjsko poslovni kompleks
Tip objekta:	V – visoka prostostoječa stavba v območju je dopusten tudi tip objekta C – svojstvena stavba

Večji del etaž nad terenom naj bi bil namenjen stanovanjem. Stanovanja bodo praviloma umeščena v etažah nad pritličjem, izjemoma tudi v pritličju, vendar ne v prostorih, ki mejijo na Samovo in Podmilščakovo ulico. Delež stanovanj naj bo čim večji,

do 70% vseh BTP stavbe nad terenom. V pritlični etaži so načrtovane mešane dejavnosti z večjim obiskom strank, kot na primer trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti. V delu etaž nad pritličjem so predvidene mirnejše nestanovanjske dejavnosti, kot na primer pisarne, zdravstvene ordinacije, neinstitucionalno izobraževanje, ipd. V okviru prostorskih možnosti se lahko predvidi tudi manjša športna dvorana za fitnes ali aerobiko. V etažah nad pritličjem je zanimiva tudi umestitev kapacitet za kratkotrajno nastanitev (apart hotel). Z OPPN naj se dopusti čim večji nabor centralnih dejavnosti, primernih za obravnavano območje, da bo program objekta v izvedbeni fazi mogoče prilagajati potrebam trga. Pritlična etaža naj bo organizirana tako, da bo vanjo mogoče umestiti tudi večjo samopostrežno trgovino z mešanim blagom s skupno BTP od 1.800 m² do 1.850 m² oziroma prodajno površino cca 1.200 m².

Prometna ureditev

Uvoz je treba zagotoviti s Podmilščakove ali Samove ulice.

Parkiranje se predvidi v kletni etaži. V okviru zunanje ureditve naj se v bližini uvoza v območje predvidi nekaj parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje za potrebe obiskovalcev in dostave. Zaželeno je, da bi imeli poslovni programi v pritličju zagotovljena parkirnišča za obiskovalce na nivoju terena. Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirnišča morajo biti enostavno dostopna. Zasnova kleti naj bo racionalna. Predvideti je treba tudi površine za parkiranje koles in motornih koles.

V primeru umestitve večje trgovine bo treba zagotoviti tudi ustrezen dovoz za dostavo in primerno manipulacijsko površino za tovorna vozila.

Komunalno energetska in prometna infrastruktura

Objekti se bodo priključili na javno omrežje komunalno energetske infrastrukture. Tik ob območju OPPN in delno preko južnega dela območja potekajo kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu za odpadne in padavinske vode, vodovodno omrežje, omrežje zemeljskega plina in elektroenergetsko omrežje. Obstoječi sistem daljinskega ogrevanja poteka severovzhodno od območja v Franketovi in v Staničevi ulici.

Zunanja ureditev

V urbanistični rešitvi je potrebno izdelati celovito zasnovo zelenih in tlakovanih površin znotraj območja. Za omogočanje kakovostnega bivanja je treba v okviru zunanje ureditve med objekti oblikovati različne tematske otoke z zagotovitvijo dovolj ozelenjenih površin, površin za igro otrok, srečevanje otrok in mladine različnih starosti, tudi starejših ljudi.

V okviru stavb ali na pripadajočih zunanjih površinah je treba zagotoviti zbirna in prevzemna mesta za odpadke. Zbirna mesta morajo biti umeščena tako, da niso moteča za stanovanja, prevzemna mesta pa je treba zagotoviti tik ob javnih površinah.

3.4. Predvidene zmogljivosti v območju OPPN

Izraba zemljišča naj bo čimbolj ekonomična, primerna za lokacijo v neposredni bližini mestnega središča in na pomembnem mestnem vogalu. Stavbe naj se načrtujejo v okviru urbanističnih parametrov, določenih z OPN MOL ID.

Dopusten faktor zazidanosti za EUP je 50%, referenčna višina novogradenj ob Samovi ulici je obstoječi objekt Lesnine na Parmovi ulici 53, v zaledju pa se višina gradenj prilagodi višinam okoliških objektov.

Število novih stanovanj bo realno ocenjeno na podlagi izdelanih variantnih rešitev. V tej fazi ocenjujemo, da je na celotnem območju OPPN mogoče zgraditi okvirno 175 novih stanovanj s površino od cca. 45 do 120 m² (povprečna neto površina stanovanja je cca. 70 m²).

Število poslovnih prostorov bo optimalno glede na rešitev

Ocenjeno število novih stanovalcev za celotno območje OPPN:

Okvirno število novih stanovalcev:	cca. 450 (povprečno 2,5 oseb na stanovanje)
Število vrtčevskih otrok:	cca. 27 (okvirno 6% prebivalstva)
Število šoloobveznih otrok:	cca. 36 (okvirno 8% prebivalstva)

Ocenjeno je, da bo nekaj več kot polovica načrtovanih kapacitet realizirana na zemljiščih v lasti podjetja UNIT-AS d. o. o., nekaj manj kot polovica pa na zemljiščih v lasti podjetja Žito d.o.o..

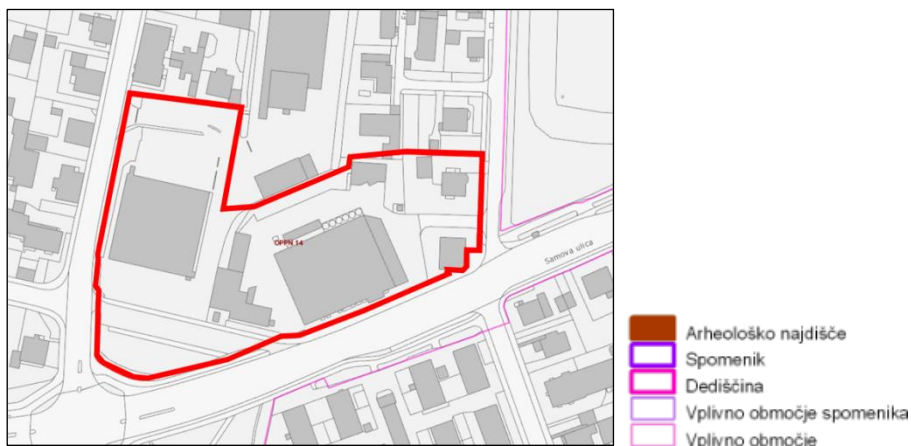
4. USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

4.1. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s prikazom stanja prostora

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	/
Območja varstva narave	NE	/
Območja varstva voda	DA	ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
Območja varstva pred hrupom	DA	območje III. stopje varstva pred hrupom
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	/
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami		omejena in nadzorovana raba prostora: - širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe – Z del - ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe – V del
Regulacijski elementi		varovalni koridor elektronsko komunikacijskih zračnih zvez MNZ

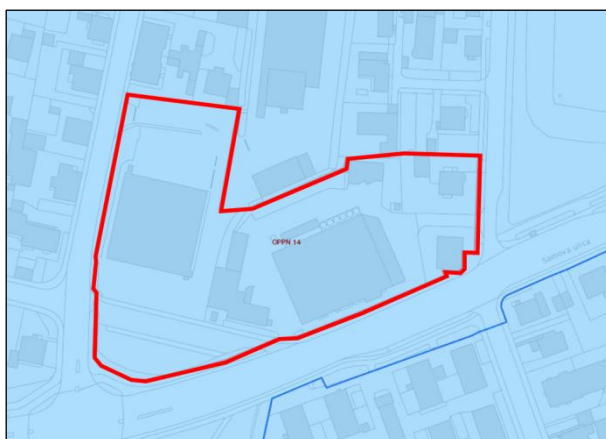
Območja / točke varstva kulturne dediščine

Na območju OPPN 14 ni območij in točk varstva kulturne dediščine.



Slika 7: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva voda



- Vodovarstvena območja**
- 0, Območje zajetja
 - I, Najožje vodovarstveno območje
 - 1, Najožje vodovarstveno območje
 - II, Ožje vodovarstveno območje
 - 2A, Podobmočje s strogim vodovarstvenim režimom
 - 2B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom
 - III, Širše vodovarstveno območje
 - 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
 - 3B, Podobmočje z milim vodovarstvenim režimom
 - Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkihplapnih kloriranih ogljikovodikov

Slika 8: Prikaz območja/točk varstva voda (vir: OPN MOL ID)

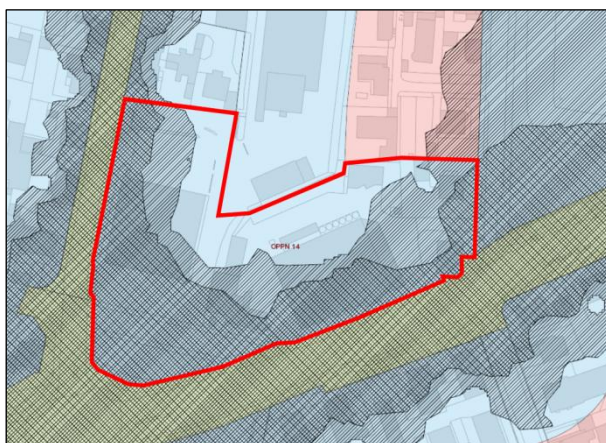
Na južnem delu območja OPPN 14 je pridobljeno vodno soglasje:
 Številka vodnega soglasja: 35507 - 1574 / 2009
 Zadeva: EKK po Janševi in Kamniški ulici
 Investitor: Elektro Ljubljana d. d., Slovenska c. 58, 1000 Ljubljana



Slika 9: Prikaz območij s pridobljenimi vodnimi soglasji (vir: Atlas okolja)

Območja varstva pred hrupom

Za celotno območje OPPN 14 velja III. stopnja varstva pred hrupom. Približno na polovici območja, na vzhodnem, južnem in zahodnem delu, hrup presega vrednosti III. stopnje varstva pred hrupom.

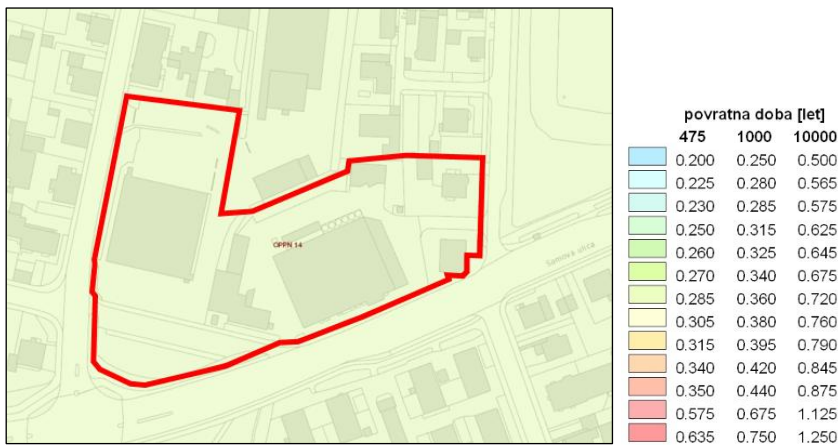


- I. stopnja varstva pred hrupom
- II. stopnja varstva pred hrupom
- III. stopnja varstva pred hrupom
- IV. stopnja varstva pred hrupom
- Območja možne prekomerne obremenitve s hrupom

Slika 10: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285.



Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Glede potrebe obrambe celotno območje OPPN 14 spada pod omejeno in nadzorovano rabo prostora. Zahodni del območja OPPN 14 spada pod širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Vzhodni del območja spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut.

Za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je vzhodno od območja OPPN 14 območje za umik prebivalstva in začasno odlaganje ruševin.



Slika 12: Prikaz območij za potrebe obrambe (vir: OPN MOL ID)

Regulacijski elementi

V zahodnem delu čez območje OPPN 14 poteka varovalni koridor elektronsko komunikacijskih zračnih zvez MNZ.

Ime koridorja: MNZ Vodovodna 93a – MNZ Stefanova 2

Izhodiščna kota: 315 metrov nadmorske višine

Upravljavac: RS, Ministrstvo za notranje zadeve

Vzhodno od območja OPPN 14 poteka varovalni koridor elektronsko komunikacijskih zračnih zvez MNZ.

Ime koridorja: MNZ Vodovodna 93a – RTV Šance

Izhodiščna kota: 315 metrov nadmorske višine

Upravljavac: RS, Ministrstvo za notranje zadeve

Zahodno od območja OPPN 14 poteka varovalni koridor elektronsko komunikacijskih zračnih zvez MNZ.

Ime koridorja: MNZ Vodovodna 93a – MNZ Krim

Izhodiščna kota: 315 metrov nadmorske višine

Upravljavlec: RS, Ministrstvo za notranje zadeve

Ob Samovi in Parmovi ulici je treba zasaditi enostranski dreved.



Slika 13: Prikaz regulacijskih elementov (vir: OPN MOL ID)

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi smernic nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja.

Predvidene bodo rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

V območju OPPN ni predvidenih posebnih ukrepov za obrambo, v fazi priprave OPPN pa bodo preverjeni pogoji glede gradnje v ožjem in širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe .

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti: v ta namen bodo ustrezno dimenzionirane in utrjene površine med stavbami,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

4.2. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Splošne smernice s področja razvoja poselitve

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij;
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po vrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);

Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:

- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;

Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;

Usmeritve po posameznih dejavnostih

Stanovanja

Za načrtovanje stanovanj je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenovo obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo;
- v naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene gradnje;

- spodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine;
- v stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev;
- v stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja;
- posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Centralne dejavnosti

Za načrtovanje centralnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunktionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;

Načrtovana gradnja predstavlja celovito prenovo degradiranega območja. Obstoječi objekti bodo odstranjeni in nadomeščeni z novimi, z večjo bruto površino in primernejšimi programi.

Obravnavano območje se nahaja na pomembnem prometnem vozlišču, kjer se sekata os Drenikova ulica–Samova ulica, ki povezuje Bežigrad (Dunajska cesta) in Šiško (Celovška cesta), ter os Podmilščakova ulica–Parmova ulica, ki proti severu zagotavlja povezavo z ljubljansko obvoznico. Po obeh oseh potekata liniji javnega potniškega prometa.

Z novogradnjo na križišču pomembnejših mestnih cest bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanjimi površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom. Z novo ureditvijo se bo delno degradirano in nezadostno izkoriščeno območje saniralo, kar bo pripomoglo k prepoznavnosti ožjega prostora in mesta.

V območju OPPN so v pritlični etaži načrtovane mešane dejavnosti z večjim obiskom strank, kot na primer trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti. V delu etaž nad pritličjem so predvidene mirnejše nestanovanjske dejavnosti, kot na primer pisarne, zdravstvene ordinacije, neinstitucionalno izobraževanje, ipd. V okviru prostorskih možnosti se lahko predvidi tudi manjša športna dvorana za fitnes ali aerobiko. Večji del etaž nad terenom naj bi bil namenjen stanovanjem. Delež stanovanj naj bo čim večji, do 70% vseh BTP stavbe nad terenom. Tako se bodo na območju prepletale raznolike, med seboj združljive dejavnosti.

Splošne smernice za področje trajnostne mobilnosti

Pri načrtovanju prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanju pogojev umeščanja objektov v prostor je treba upoštevati vidik trajnostne mobilnosti oz. zagotoviti ustrezne pogoje za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, uporabe javnega potniškega prometa (JPP) ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti.

Potreba po zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz prometa ter zagotavljanju zdravega bivalnega okolja postavljata načrtovanje razvoja mobilnosti v nov položaj. Naselja je potrebno načrtovati na način, da bodo manj odvisna od osebnih avtomobilov ter hkrati spodbujati prebivalce k spreminjanju potovalnih navad, kar bo dolgoročno vodilo k višji kakovosti bivanja in večji prometni varnosti.

Zagotoviti je potrebno sklenjeno mrežo površin za pešce in kolesarskih povezav ter omogočiti prebivalcem varno in udobno pešačenje in kolesarjenje.

Obravnavano območje je dostopno s Podmilščakove, Samove in Staničeve ulice.

Na vzhodnem robu obravnavanega območja je postajališče mestnega potniškega prometa, linije 22, južno od območja, v neposredni bližini je na Parmovi ulici postajališče mestnega potniškega prometa, linije 14 in 14b. Območje je dobro dostopno peš in s kolesom.

V okviru priprave OPPN ali v nadaljnjih fazah projektiranja bo izdelan mobilnostni načrt, v katerem bo določeno optimalno število potrebnih parkirnih mest ob upoštevanju dostopnosti, namembnosti stavbe, časovnega prekrivanja načrtovanih programov in ob upoštevanju prometne strategije MOL. Parkirna mesta bodo urejena v kletni etaži. V okviru zunanje ureditve naj se v bližini uvoza v območje predvidi nekaj parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje za potrebe obiskovalcev in dostave. Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirišča morajo biti enostavno dostopna.

Znotraj območja OPPN so predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje.

Splošne smernice s področja energetike

Preko jugozahodnega dela obravnavanega območja potekajo podzemni vod distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV ter primarni in sekundarni plinovod distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

Pri pripravi OPPN bo upoštevan lokalni energetski koncept MOL.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja. Na celotnem območju OPPN velja režim 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

Vodovarstvena območja so določena z namenom, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali njeno količino (74. člen ZV-1). Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij (zajetje, VVO I, VVO II in VVO III) ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN treba:

- nove ureditve uskladiti z omejitvami in pogoji iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje,
- načrtovati ustrezne ukrepe za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin in ukrepe za omejevanje izlita komunalnih in padavinskih voda v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja,
- upoštevati nivo podtalnice in preprečiti vpliv na gladino in kakovost podzemnih voda.

Splošne smernice z vidika varstva nepremične kulturne dediščine

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva nepremične kulturne dediščine.

Vzhodno od območja se nahaja dediščina: Ljubljana – Osnovna šola Vita Kraigherja, EŠD: 19555, južno od območja pa se nahaja dediščina: Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad, EŠD: 20039.

Splošne smernice s področja obrambe

Vzhodni del območja OPPN se nahaja v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Zahodni del območja OPPN se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

V oddaljenosti do 1km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo visoko nad 18m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva. V oddaljenosti do 2km od takih območij je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naselij območij.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN bo treba upoštevati smernice in pridobiti soglasje pristojnega ministrstva za obrambo.

Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Vzhodno od območja se nahaja območje za umik prebivalstva in začasno odlaganje ruševin.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- *zagotoviti potrebne odmike od meje parcele in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte,*
- *opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje,*
- *opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.*

Požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati.

V OPPN bodo povzete usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami za nadaljnje načrtovanje.

Pri pripravi OPPN bo treba upoštevani vse predpise za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotoviti bo treba:

- ustrezne odmike od meje parcele in med objekti,
- ustrezno količino in vir vode za gašenje,
- dovoze, dostope ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- ustrezno požarno varnost obstoječih objektov (ne sme se poslabšati).

4.3. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti – občinskim prostorskim načrtom

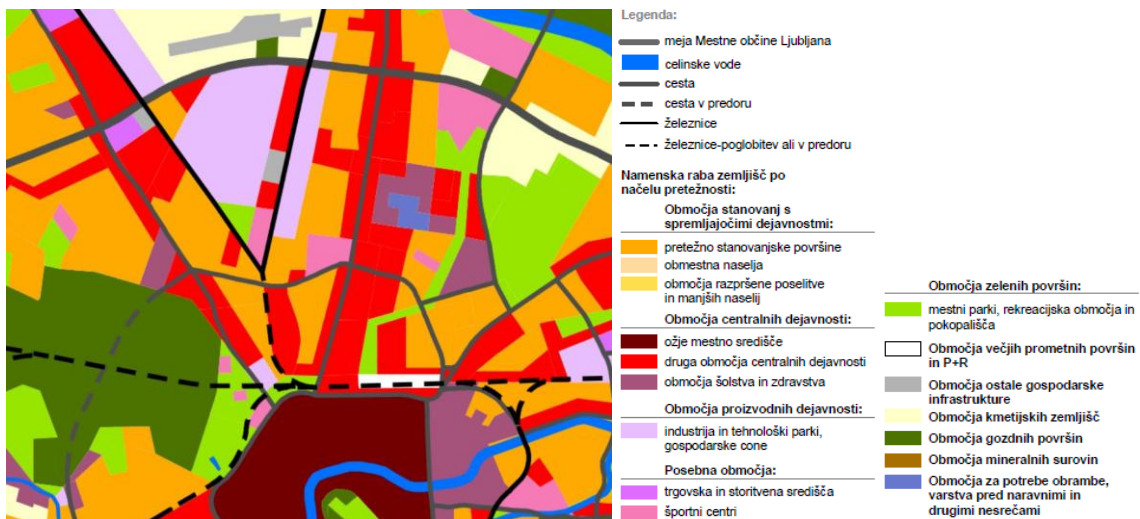
Veljavni prostorski akt

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) – v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD.

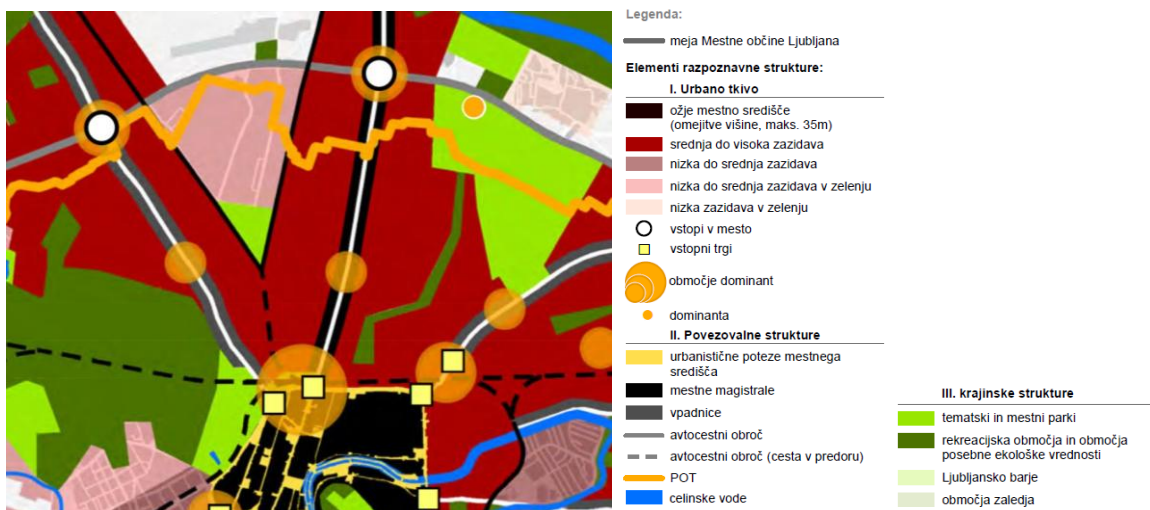
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Uradni list RS, št. 7/99, 67/03 in 26/10).

Usmeritve iz OPN MOL SD



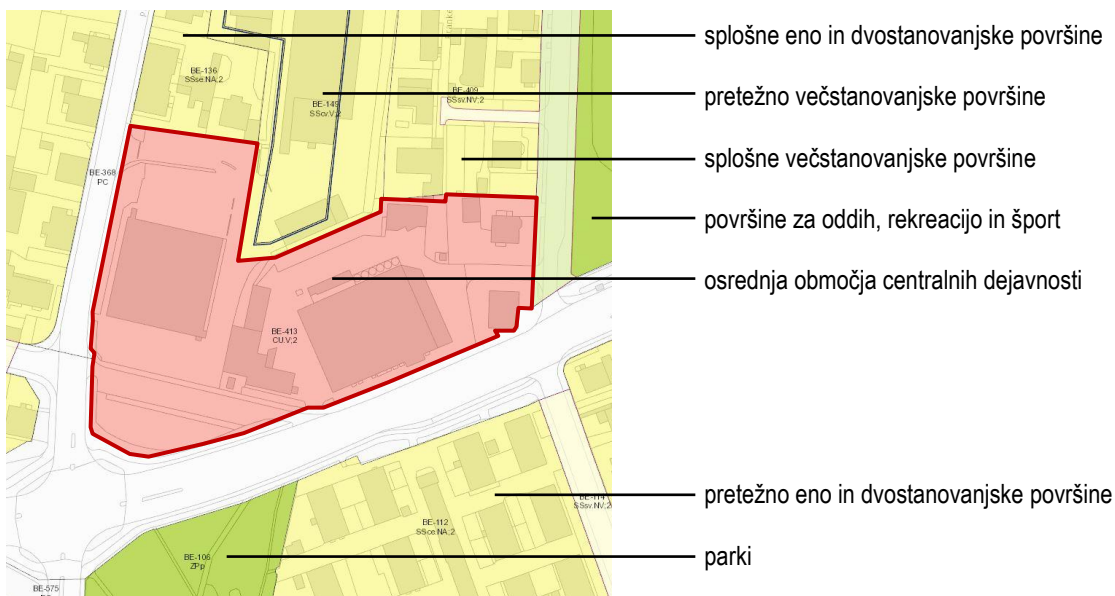
Slika 14: Izsek iz OPN MOL SD – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (vir: OPN MOL SD)



Slika 15: Izsek iz OPN MOL SD – Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (vir: OPN MOL SD)

V skladu z usmeritvami iz OPN MOL SD se obravnavana zemljišča nahajajo v površinah, namenjenih centralnim dejavnostim s stanovanjskimi površinami v zaledju. V območju je predvidena srednja do visoka zazidava.

Usmeritve iz OPN ID



Slika 16: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba prostora (vir: OPN MOL ID)

Posebna merila in pogoji:

OPPN 14: SAMOVA – PODMILŠČAKOVA	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	BE-413
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: BE-413	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI – FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	Referenčna višina novogradenj ob Samovi je obstoječ objekt Lesnine (Parmova 53)., v zaledju pa se višina novogradenj prilagodi višinam okoliških objektov.
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s Podmilščakove in Samove ulice.

Preglednica 1: Izsek iz tabele usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Obrazložitev skladnosti z OPN MOL SD

	Investicijska namera (IN)	Zahteve iz OPN MOL SD	Skladnost IN z OPN MOL SD
Namenska raba zemljišč	stanovanja (do 70% površin) ter mešane dejavnosti v pritlični etaži	druga območja centralnih dejavnosti	DA
Višina in vrsta zazidave	visoka prostostoječa stavba	srednja do visoka zazidava	DA

Obrazložitev skladnosti z OPN MOL ID

	Investicijska namera (IN)	Zahteve iz OPN MOL ID	Skladnost IN z OPN MOL ID
Vrsta objektov	stanovanjsko poslovni kompleks	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	DA
Tip objektov	V	V – visoka prostosotojča stavba	DA
Dejavnosti	Mešane dejavnosti v pritlični etaži, drugače stanovanja	Območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje	DA
Zazidana površina	do 50%	FZ največ 50%	DA
Bruto tlorisna površina nad terenom	ocena: 25.000 m ²	FI ni določen	DA
Število novih stanovanj	cca. 175	/	/
Okvirno število novih stanovalcev	cca. 450	/	/
Število vrtčevskih otrok	cca. 27	v povprečju 6% prebivalstva	DA
Število šoloobveznih otrok	cca. 36	v povprečju 8% prebivalstva	DA

Preglednica 2: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

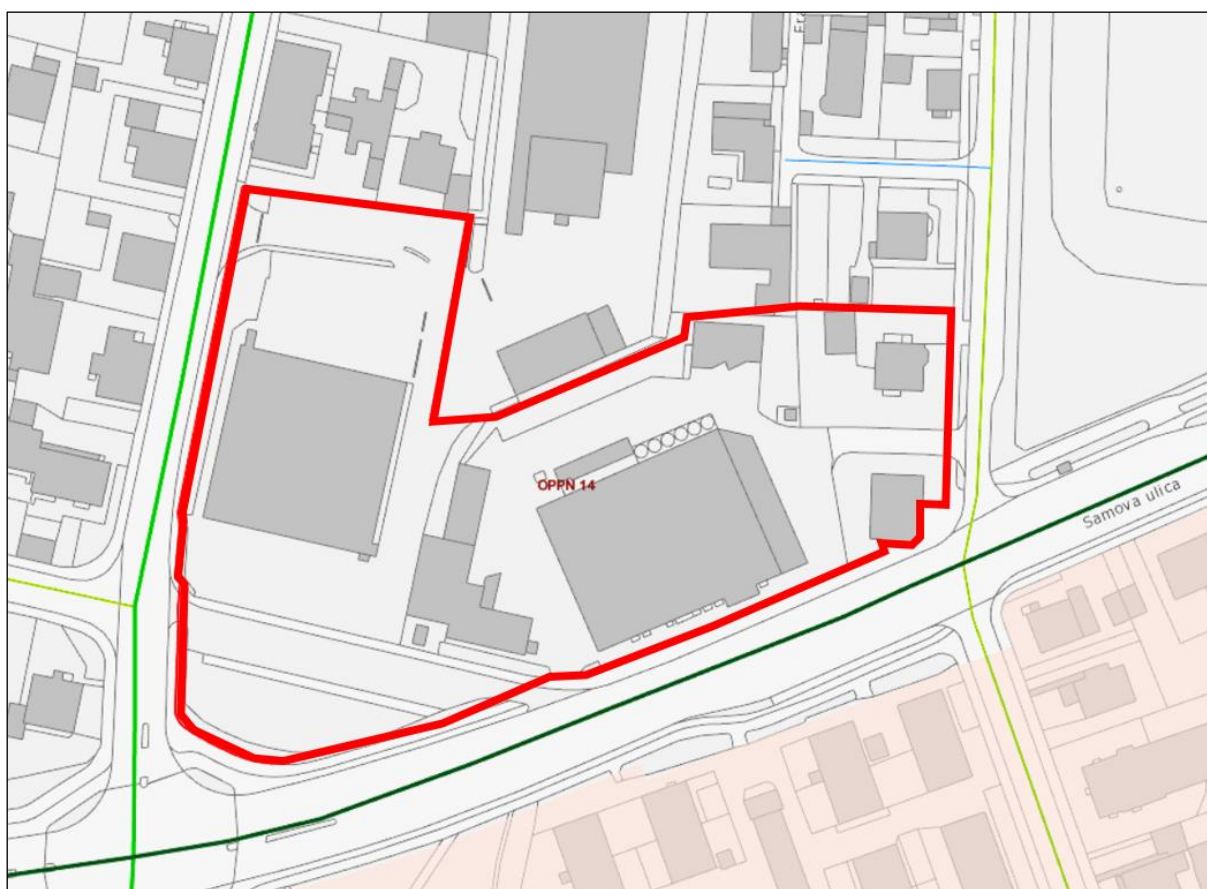
5.1. Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih

Prometna infrastruktura

V območju OPPN 14 ni javnih prometnih površin.

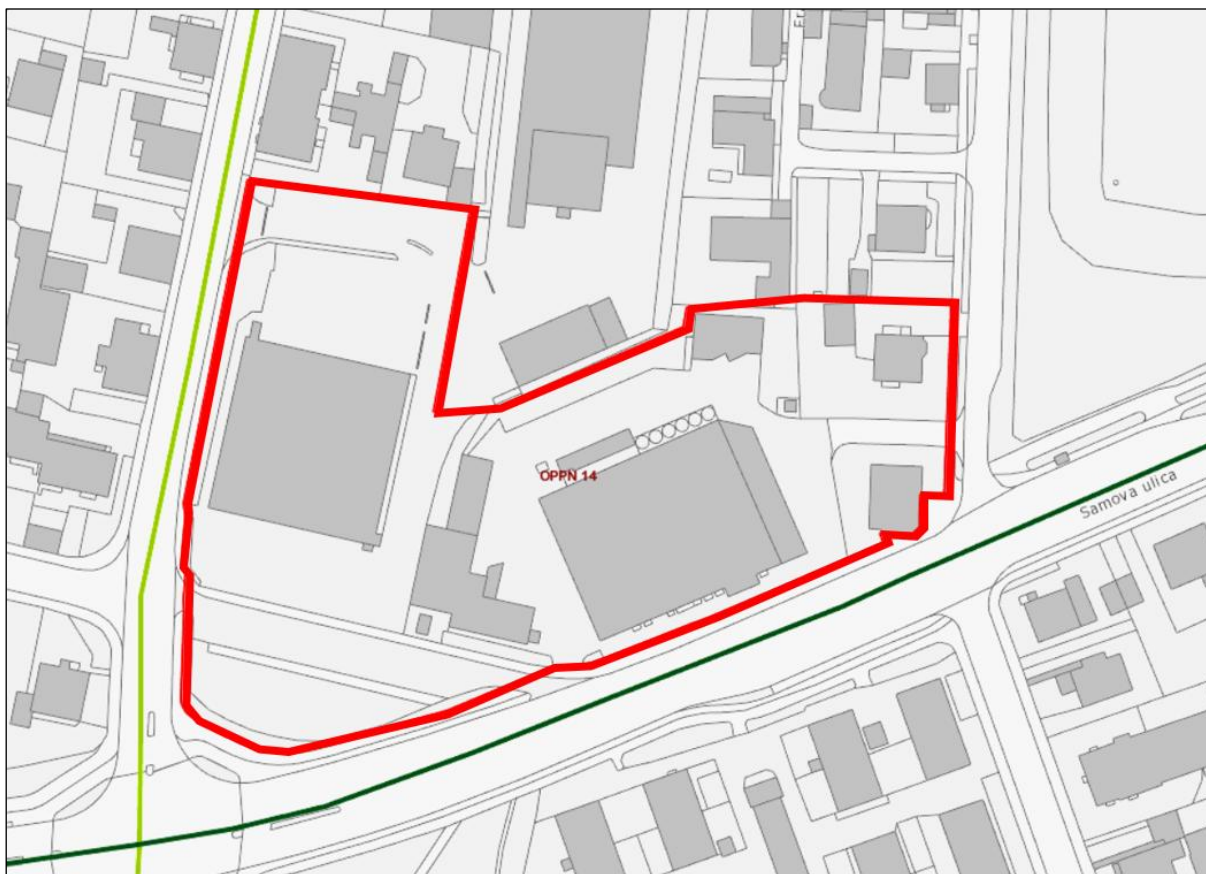
Zahodno od območja OPPN 14 poteka lokalna zbirna cesta Podmilščakova ulica. Zahodno od Podmilščakove ulice se odcepi lokalna krajevna cesta Janševa ulica. Južno od območja poteka lokalna glavna cesta Samova ulica. Vzhodno od območja poteka lokalna krajevna cesta Staničeva ulica, ki je predvidena za rekonstrukcijo/obnovo.

Južno od lokalne glavne ceste Samove ulice je parkirna cona 2.



Slika 17: Prikaz obstoječega in predvidenega prometnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Po Samovi ulici, južno od območja OPPN 14, poteka linija 22 (Fužine P+R–Kamna Gorica) mestnega avtobusnega prometa. Po Podmilščakovi ulici, zahodno od območja, poteka linija 14 (Savlje–Bokalce) mestnega avtobusnega prometa. Najbližja postajališča je južno od območja, oddaljeno približno 18 metrov.



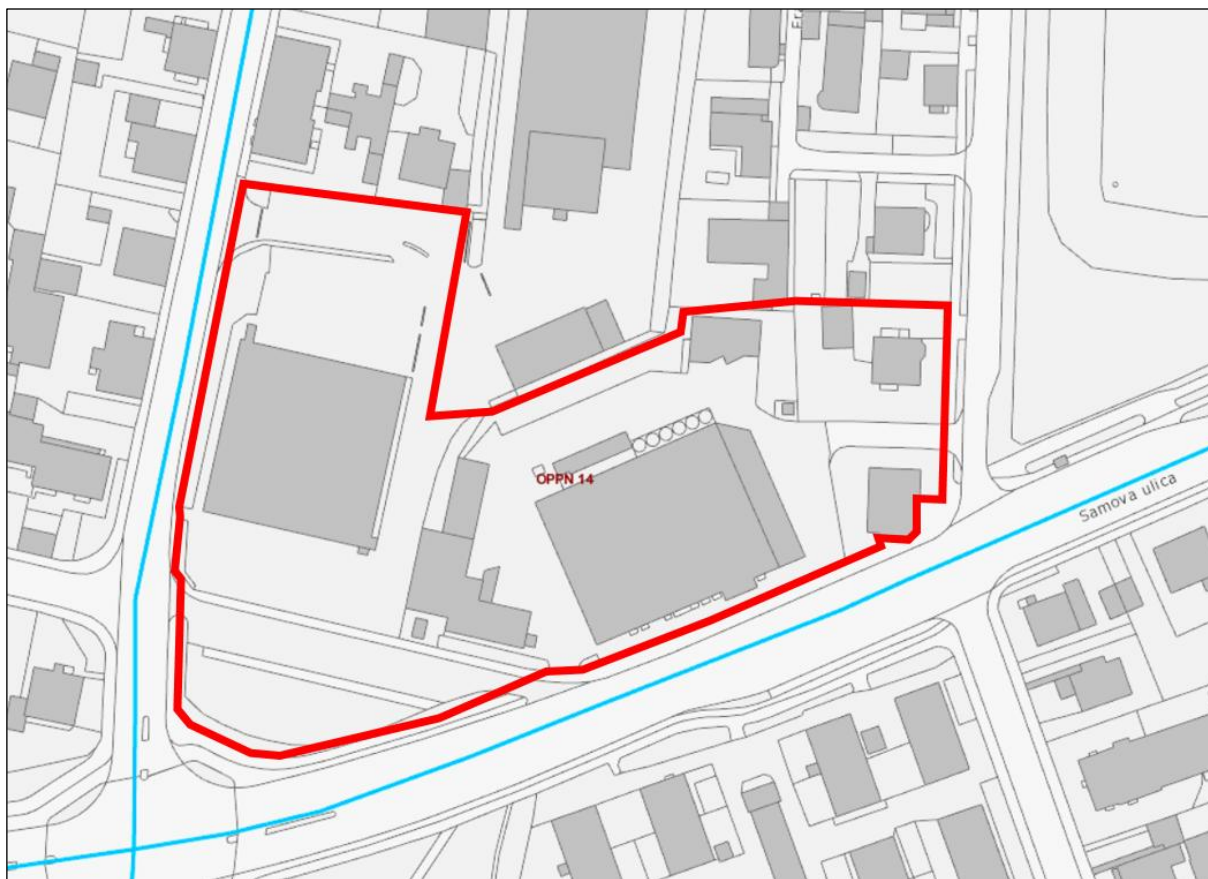
- Krožna linija mestnega avtobusnega prometa
- Priključna linija mestnega avtobusnega prometa

Slika 18: Prikaz javnega mestnega avtobusnega prometa (vir: OPN MOL ID)



Slika 19: Prikaz linij javnega mestnega avtobusnega prometa s postajališči (vir: LPP)

Po Samovi ulici, južno od območja OPPN 14, poteka dvostranski hodnik za kolesarje. Po Podmilščakovi ulici, zahod od območja OPPN 14, se dvostranski kolesarski promet odvija po vozišču cest.



— Cesta s kolesarskimi stezami

Slika 20: Prikaz predvidenega kolesarskega prometa (vir: OPN MOL ID)

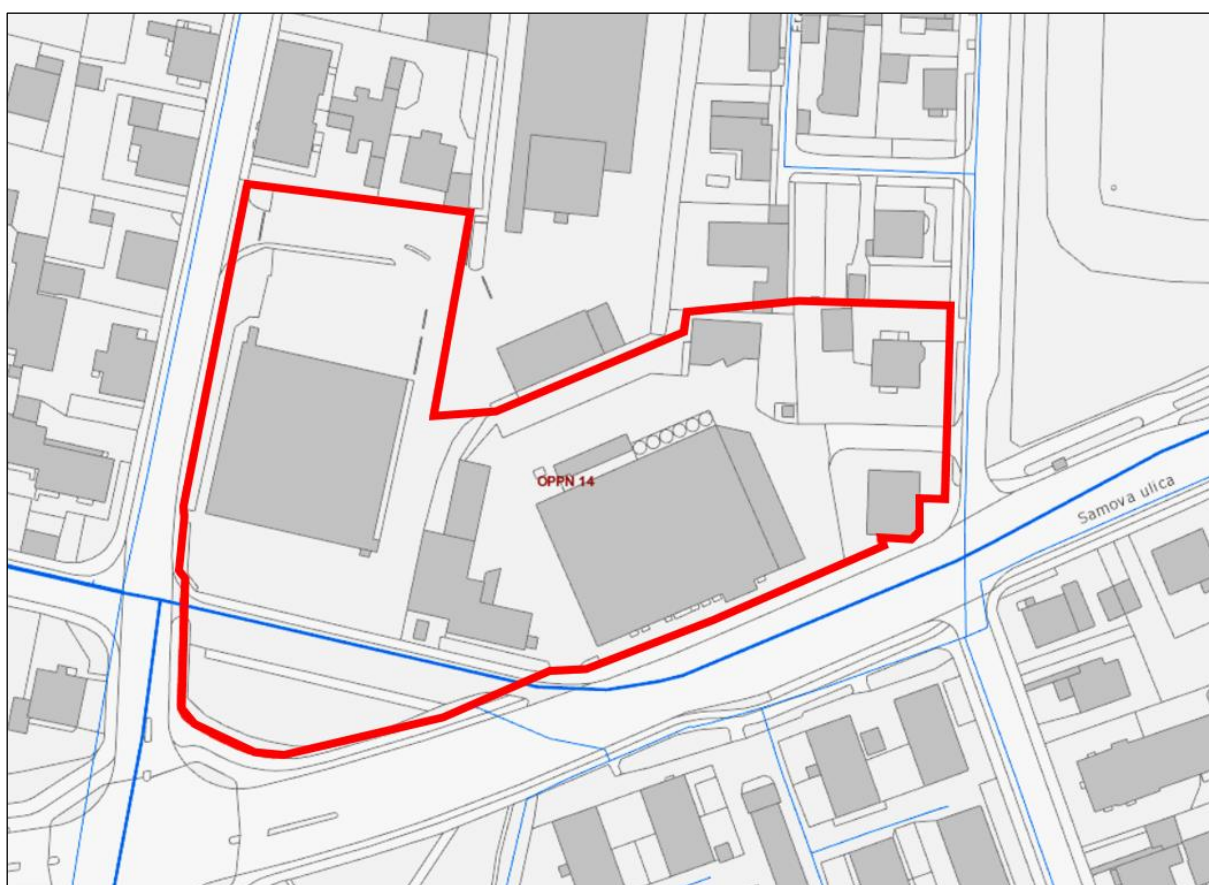
Vodovodno omrežje

V Samovi ulici poteka obstoječe primarno javno vodovodno omrežje, ki na južni strani območja zavije na Janševo ulico in s tem prečka južni del območja OPPN 14. Na križišču Janševe in Podmilščakove ulice se obstoječe primarno javno vodovodno omrežje odcepi, prečka glavno križišče na jugozahodni strani območja OPPN 14 in se proti jugu nadaljuje v Parmovi ulici.

Zahodno od območja OPPN 14, v zahodnem robu Podmilščakove ulice, poteka obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje. Vzhodno od območja, v Staničevi in Franketovi ulici, poteka obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje.

Obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje poteka v južnem robu Samove ulice, ki se nato razveja proti jugu. En vod tega omrežja prečka Samovo ulico in se slepo zaključi na južni strani območja.

Pred izdelavo urbanistične zasnove območja je treba preveriti, če je mogoče vodovodno omrežje prestaviti in kakšne so finančne posledice te prestavitve.



OBSTOJEČE PREDVIDENO

— — — — — Primarno vodovodno omrežje
- - - - - Sekundarno vodovodno omrežje

Slika 21: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

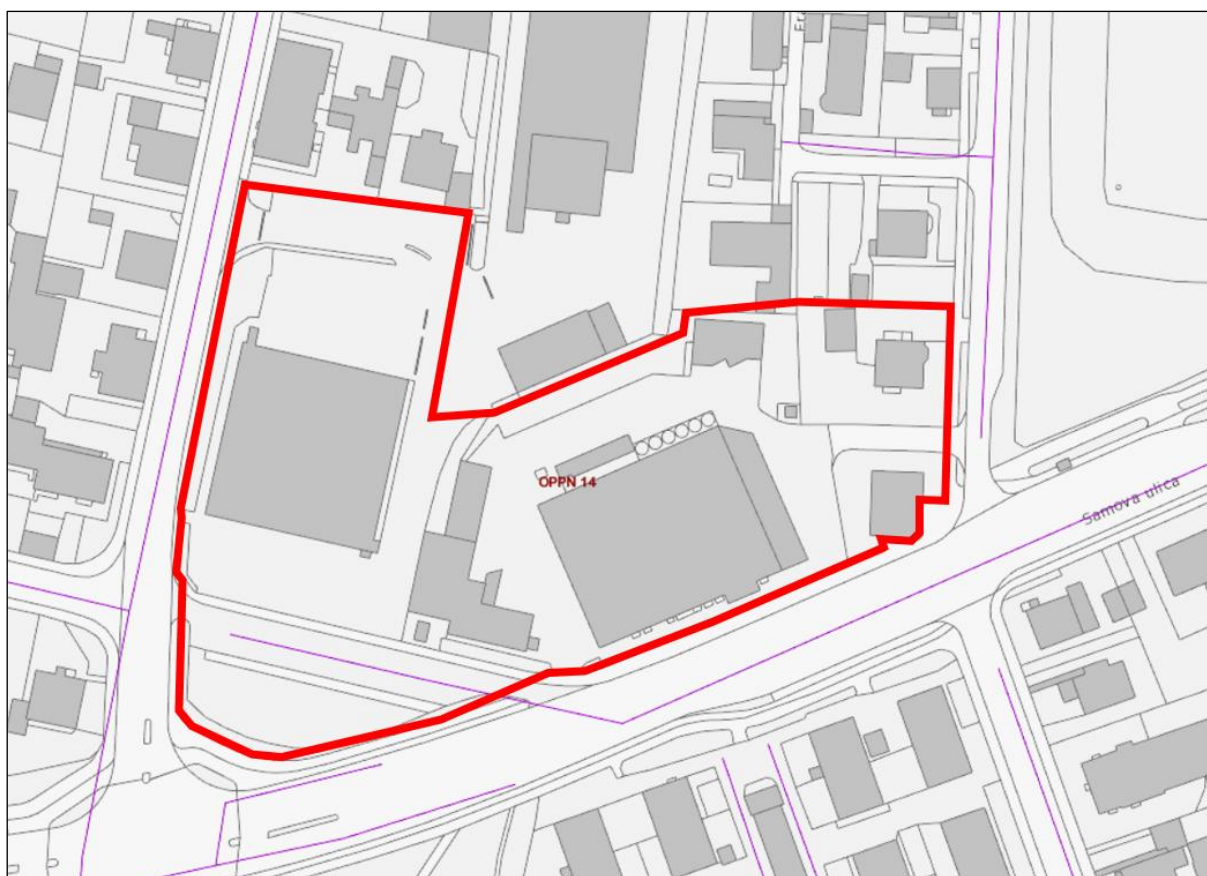
Kanalizacijsko omrežje

V Samovi ulici poteka obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, ki na južni strani območja zavije na Janševo ulico in s tem prečka južni del območja OPPN 14, kjer se slepo zaključi.

Obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo poteka v Podmilščakovi ulici, prečka glavno križišče na jugozahodni strani območja OPPN 14 in se proti jugu nadaljuje v Parmovi ulici. V križišču s Podmilščakovo in Janševo ulico se sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo odcepi proti zahodu, v glavnem križišču na jugozahodni strani območja OPPN 14 pa se sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo odcepi proti vzhodu in se slepo konča v Samovi ulici.

Vzhodno od območja, v Staničevi in Franketovi ulici, prav tako poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

Pred izdelavo urbanistične zasnove območja je treba preveriti, če je mogoče kanalizacijsko omrežje prestaviti in kakšne so finančne posledice te prestavitve.



OBSTOJEČE PREDVIDENO

- Primarno omrežje za komunalno odpadno vodo
- - - Sekundarno omrežje za komunalno odpadno vodo
- Primarno omrežje za padavinsko odpadno vodo
- - - Sekundarno omrežje za padavinsko odpadno vodo

Slika 22: Prikaz kanalizacijskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

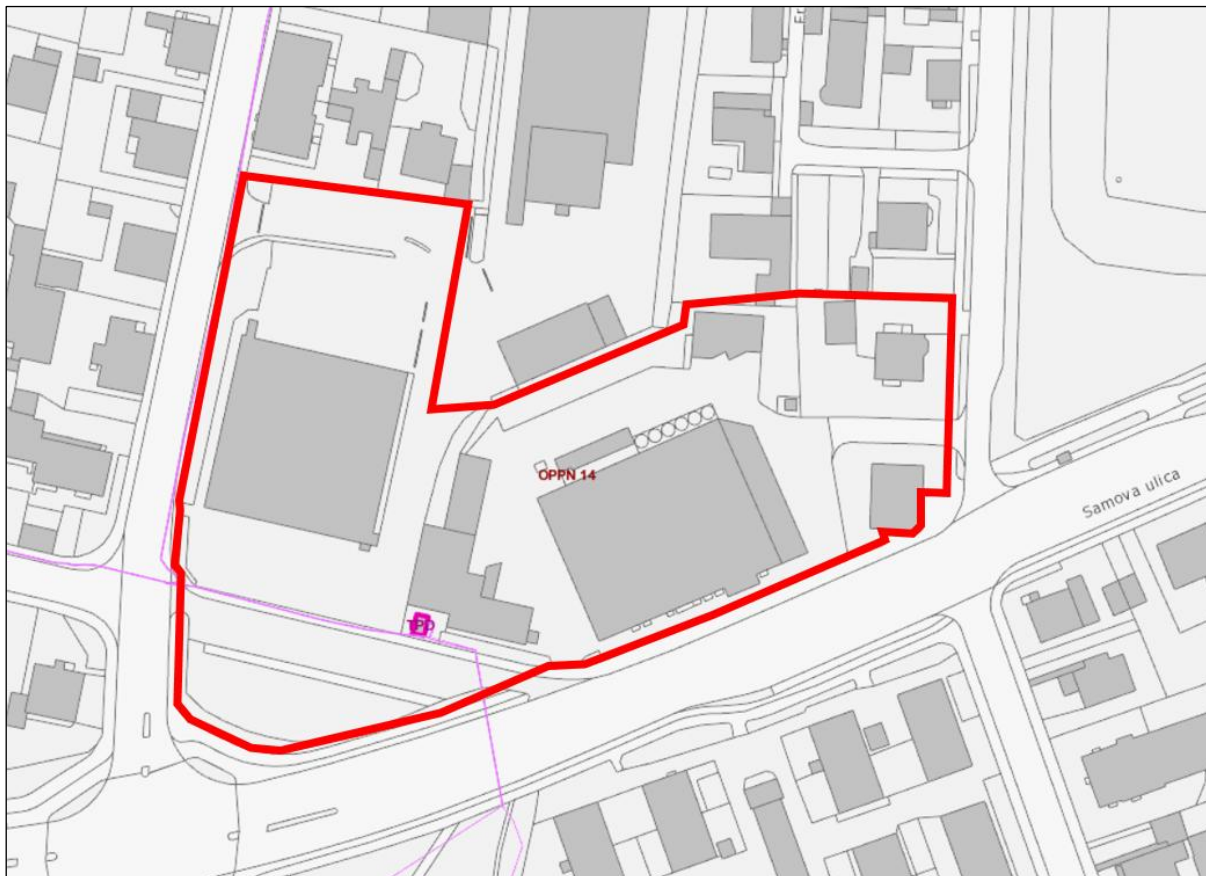
Elektroenergetsko omrežje

Ob Janševi ulici na južnem delu območja OPPN 14 stoji obstoječa transformatorska postaja TP0953-SAMOVA 12. Od transformatorske postaje v Janševi ulici poteka podzemni distribucijski elektroenergetski vod, nazivne napetosti – 20 kV in 10 kV. V križišču z Janševo in Podmilščakovo ulico se vod odcepi in se nadaljuje proti severu v Podmilščakovi ulici.

Vzhodno od transformatorske postaje podzemni distribucijski elektroenergetski vod, nazivne napetosti – 20 kV in 10 kV, prečka Samovo ulico in se v Parku ob Drenikovi razcepi ter nadaljuje proti jugu.

Pred izdelavo urbanistične zasnove območja je treba preveriti, če je mogoče elektroenergetsko omrežje prestaviti in kakšne so finančne posledice te prestavitve.

Upravljavec: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.



OBSTOJEČE NAČRTOVANO

Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti

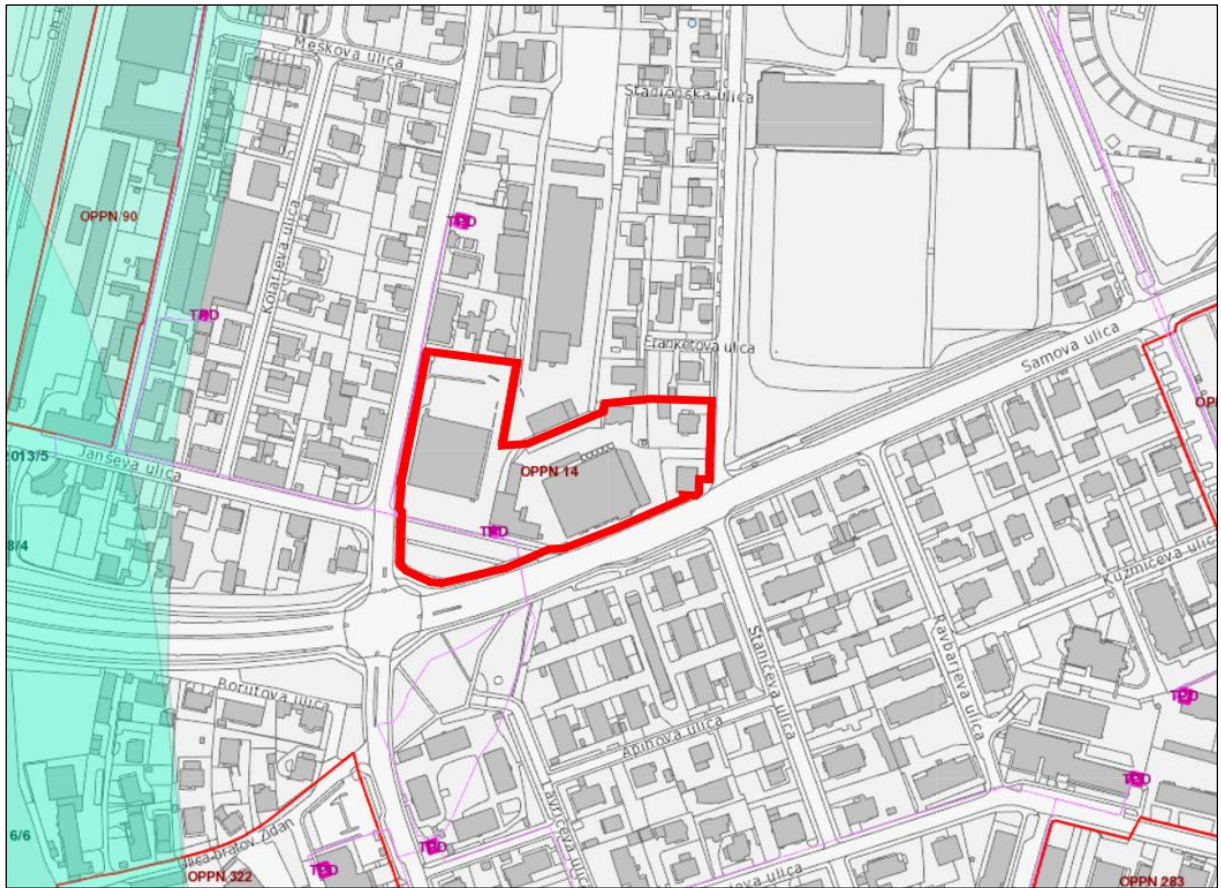


Transformatorska postaja distribucijskega sistema

Slika 23: Prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

V neposredni bližini območja OPPN 14 stoji več obstoječih transformatorskih postaj. Severno od območja stoji transformatorska postaja TP0397-PODMILŠČAKOVA. Zahodno od območja stoji transformatorska postaja TP0504-KAMNIŠKA 20. Južno od območja, na vzhodni strani Parmove ulice, stoji transformatorska postaja TP0209-PARMOVA-APIHOVA. Južno od območja, na zahodni strani Parmove ulice, stoji transformatorska postaja TP0837-LESNINA, PARMOVA 53.

Upravljavec: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.



Državni prostorski akti v pripravi

OBSTOJEČE NAČRTOVANO

Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti

TPD Transformatorska postaja distribucijskega sistema

Slika 24: Prikaz elektroenergetskega omrežja na širšem območju (vir: OPN MOL ID)

Plinovodno omrežje

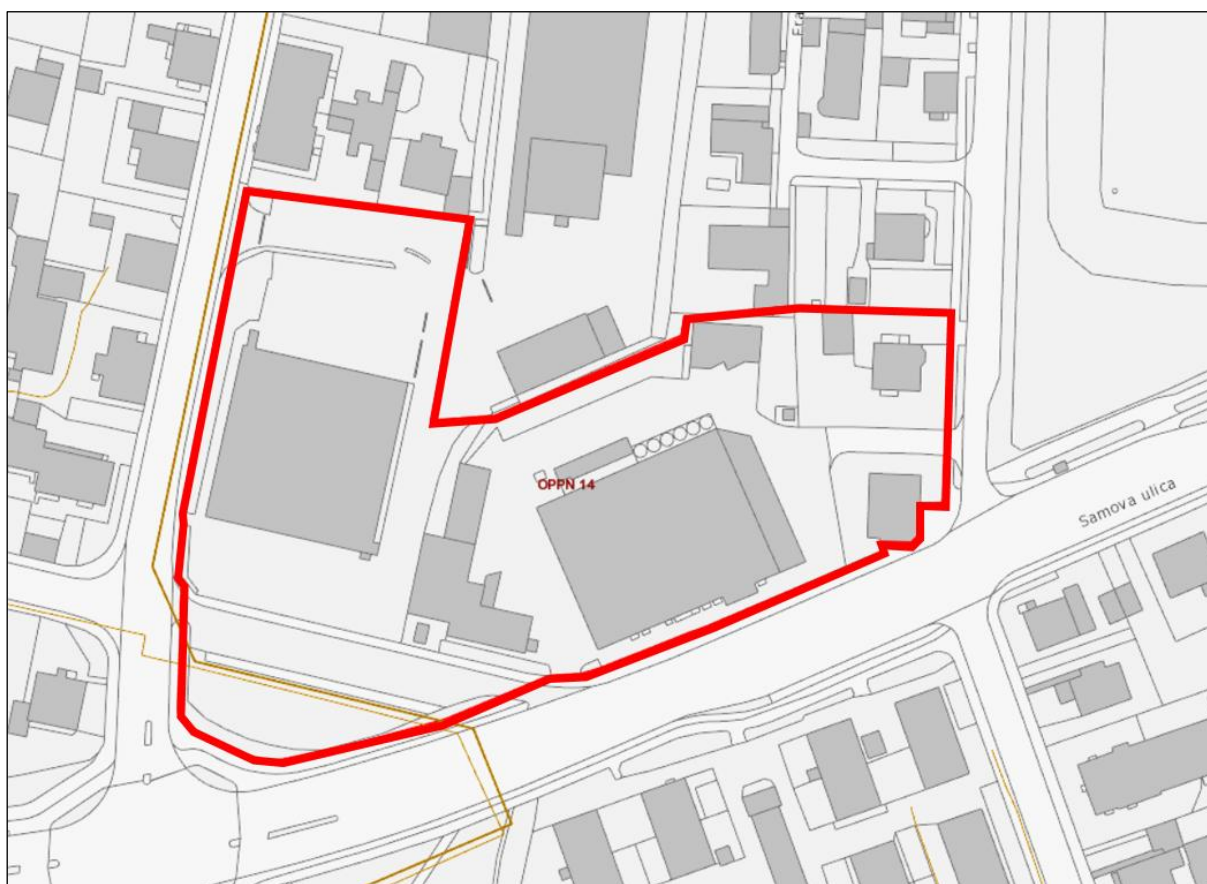
Obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod poteka v Podmilščakovi ulici.

Na križišču Podmilščakove in Janševe ulice primarni plinovod zavije proti vzhodu in prečka južni del območja OPPN 14. Na koncu Janševe ulice primarni plinovod prečka Samovo ulico in v Parku ob Drenikovi zavije proti zahodu ter se nadaljuje v Parmovi ulici.

Obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod poteka v Janševi ulici in s tem prečka južni del območja OPPN 14. Na južni strani območja sekundarni plinovod prečka Samovo ulico in v Parku ob Drenikovi zavije proti zahodu ter se nadaljuje v Parmovi ulici.

Pred izdelavo urbanistične zasnove območja je treba preveriti, če je mogoče plinovodno omrežje prestaviti in kakšne so finančne posledice te prestavitve.

Upravljevec: Energetika Ljubljana d.o.o.



OBSTOJEČE NAČRTOVANO
— - - - Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod
— - - - Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod

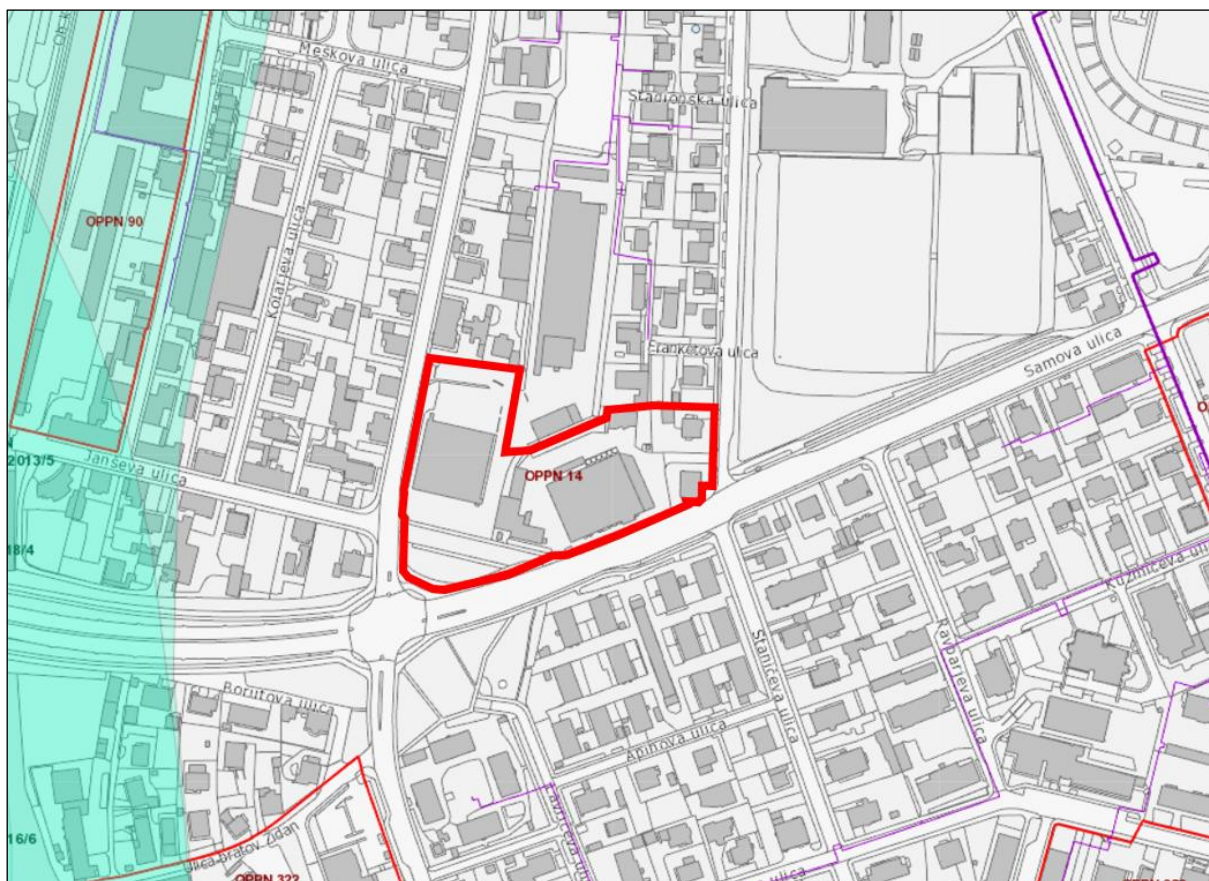
Slika 25: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Sistem za daljinsko ogrevanje in hlajenje

Na območju OPPN 14 ni sistema za daljinsko ogrevanje in hlajenje.

Na širšem območju, severno, južno in jugovzhodno od območja OPPN 14, poteka obstoječe omrežje daljinskega ogrevanja - sekundarni vročevod. Obstoječe omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod poteka v Vodovodni cesti vzhodno od območja OPPN 14.

Upravljavec: Energetika Ljubljana d.o.o.

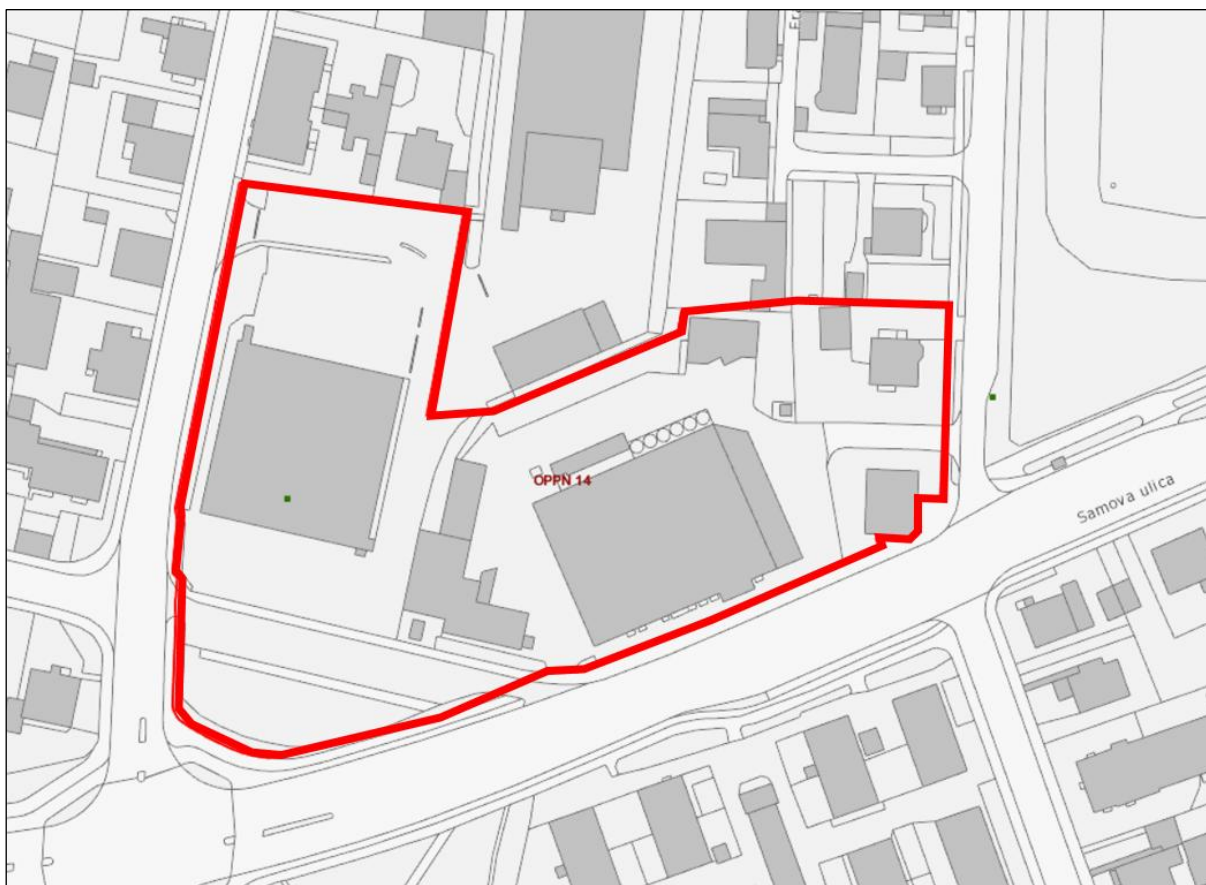


Slika 26: Prikaz sistema za daljinsko ogrevanje in hlajenje na širšem območju (vir: OPN MOL ID)

Ravnanje z odpadki

Na zahodnem delu območja OPPN 14 je obstoječa nadzemna zbiralnica odpadkov.

V neposredni bližini, vzhodno od območja ob Staničevi ulici, je obstoječa nadzemna zbiralnica odpadkov.

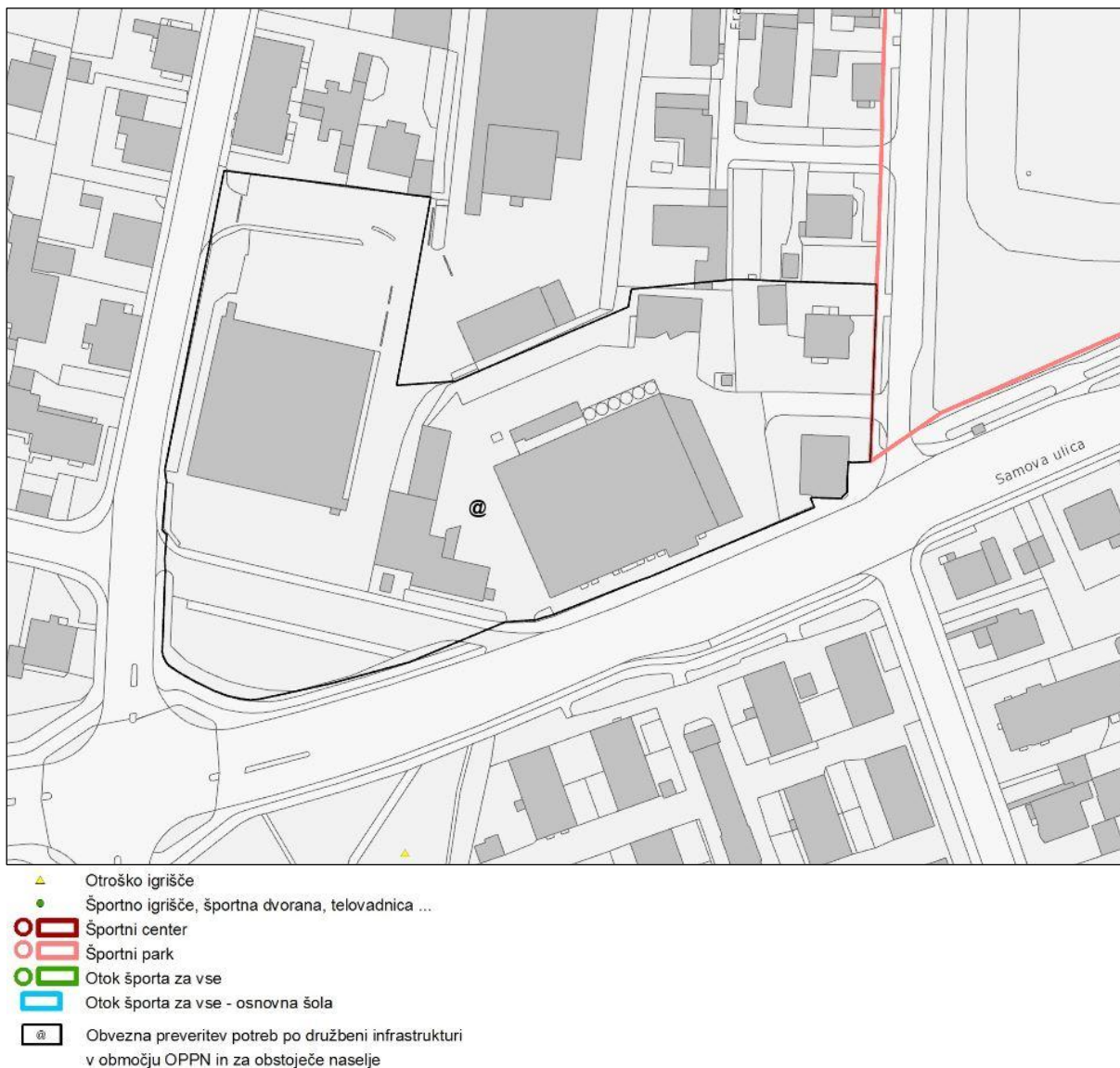


■ Zbiralnica odpadkov - nadzemna
Slika 27: Prikaz ravnanja z odpadki (vir: OPN MOL ID)

Družbena infrastruktura

Na območju OPPN 14 je potrebno obvezno preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje.

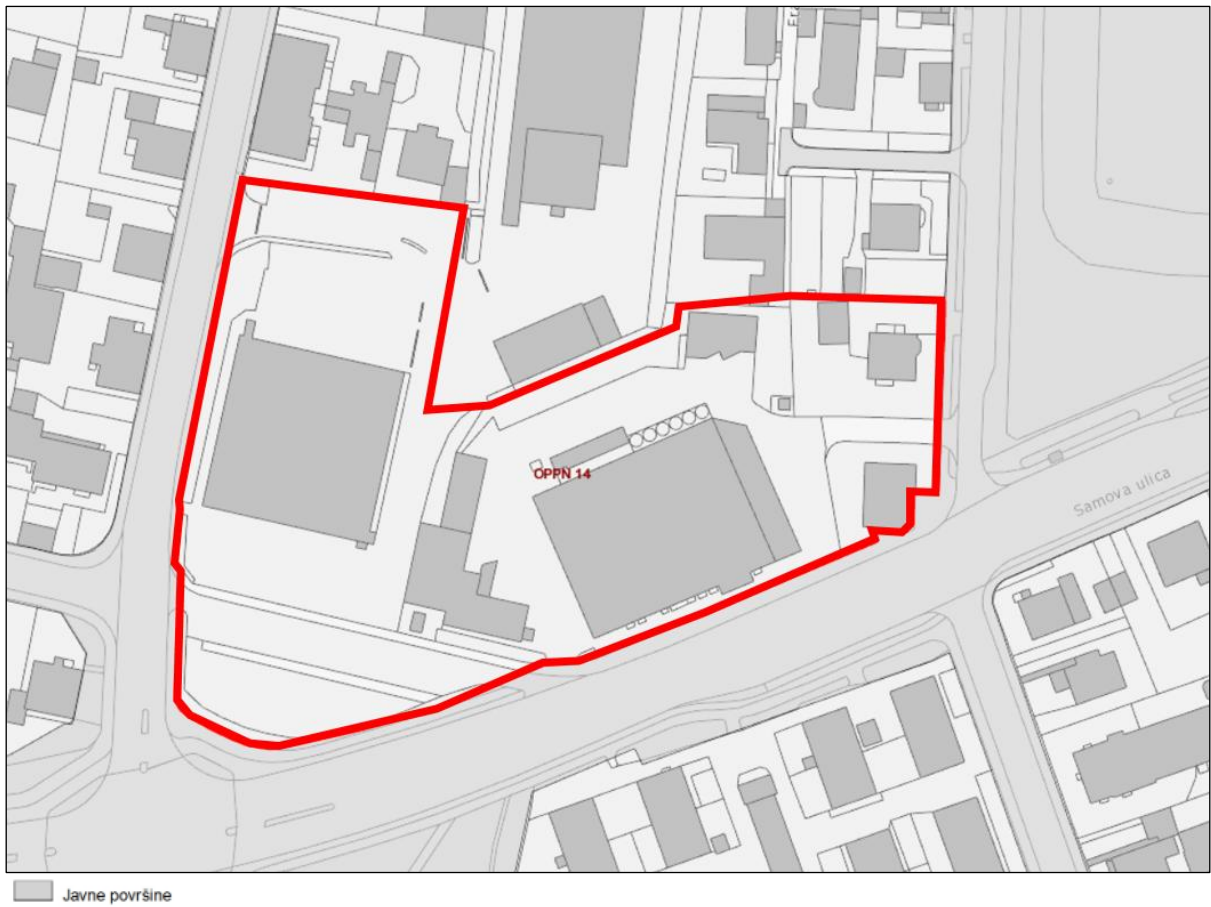
V neposredni bližini, vzhodno od območja, se nahaja športni park s športnimi igrišči in športno dvorano. Južno od območja, na drugi strani Samove ulice, se v parku nahajata otroško igrišče in fitness na prostem.



Slika 28: Prikaz družbene infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

Javne površine

Območje OPPN 14 na vzhodni, južni in zahodni strani meji na javne površine.

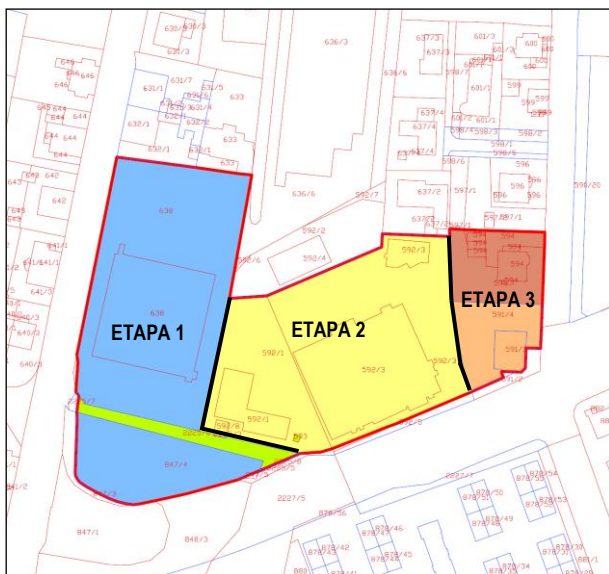


Slika 29: Prikaz javnih površin (vir: OPN MOL ID)

6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

6.1. Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN

Zaželeno je, da bi se območje celovito uredilo v eni zaključeni fazi, vendar je treba glede na lastništvo predvideti gradnjo v treh etapah. Prva etapa naj zajema zahodni del območja (okvirno del območja, ki je lasti družbe UNIT-AS), druga etapa naj zajema osrednji in vzhodni del območja (okvirno del, ki je v lasti investitorja Žito). Za zemljišča na severo-vzhodnem robu območja, ki so v lasti oziroma solasti fizičnih oseb, je treba predvideti gradnjo v tretji, časovno neodvisni etapi.



Slika 30: Predvidena etapnost gradnje

6.2. Predvideni roki investicije gradnje

Začetek investicije: takoj po sprejemu OPPN

Zaključek investicije: 3 leta po sprejemu OPPN

6.3. Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo ter z družbeno infrastrukturo. Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, če se bo v fazi priprave OPPN izkazalo, da je potrebna, bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike.

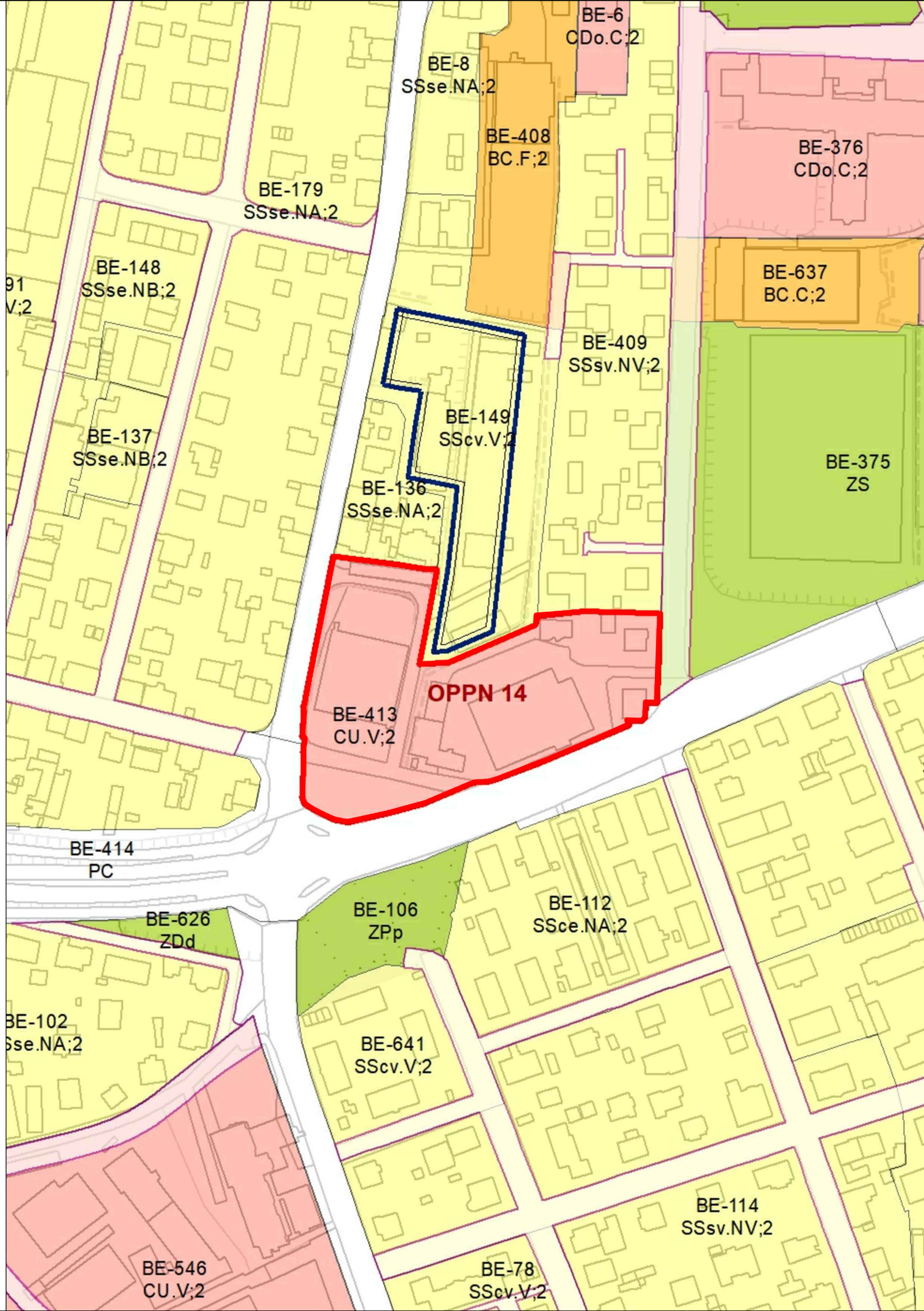
B	GRAFIČNI DEL
----------	---------------------

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja OPPN | M 1:2000 |
| 2. | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3. | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 4. | Regulacijska karta z mejo območja OPPN | M 1:500 |
| 5. | Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture iz OPN MOL ID | M 1:500 |

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 14 SAMOVA - PODMILŠČAKOVA

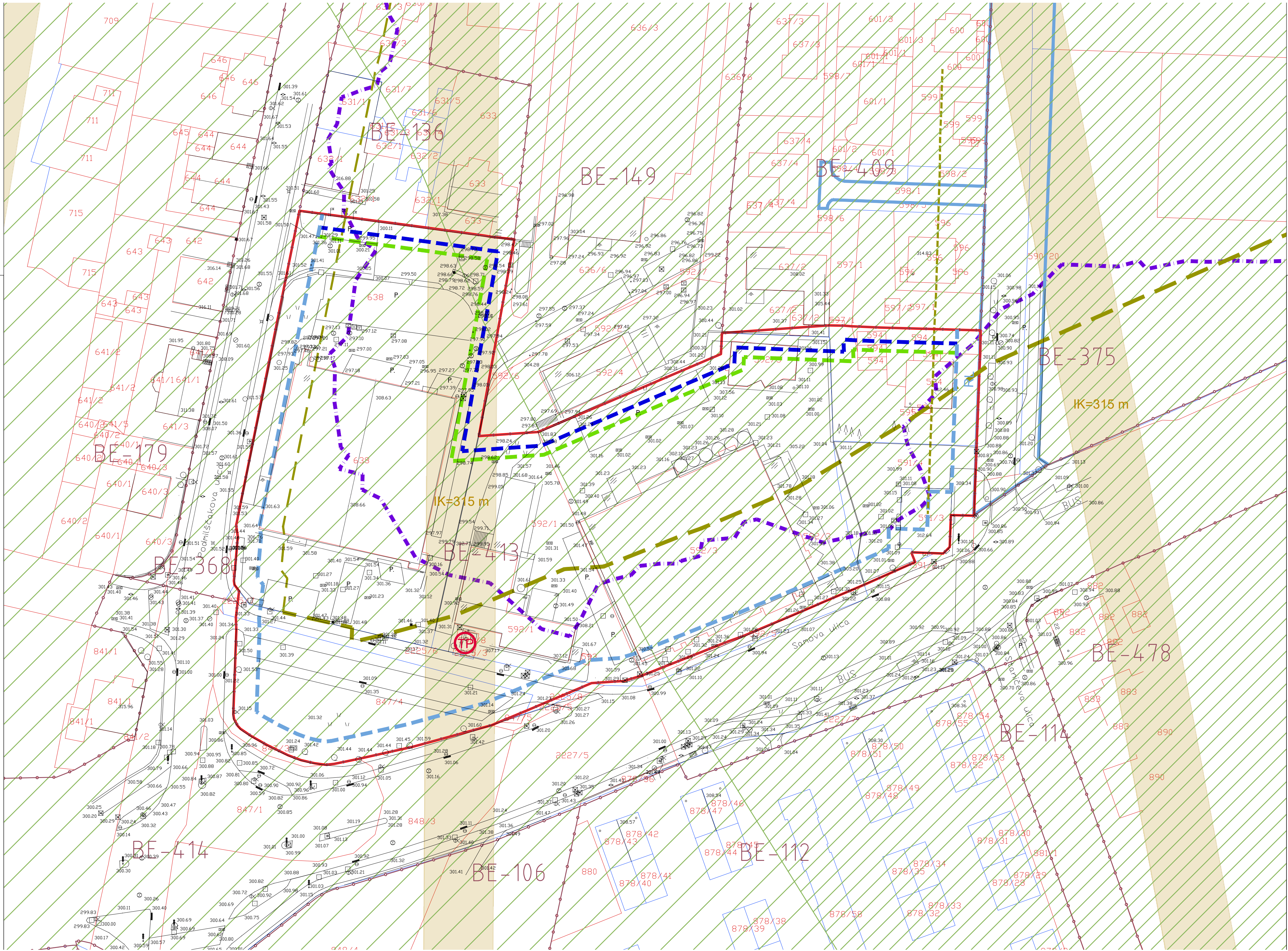
LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-002		
Investitor:	UNIT-AS nepremičnine d.o.o. Vilharjeva cesta 16, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	IZSEK IZ OPN MOL ID Z MEJO OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Kristina Slejko, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	junij 2021	Merilo:	1:2000
		Številka risbe:	1

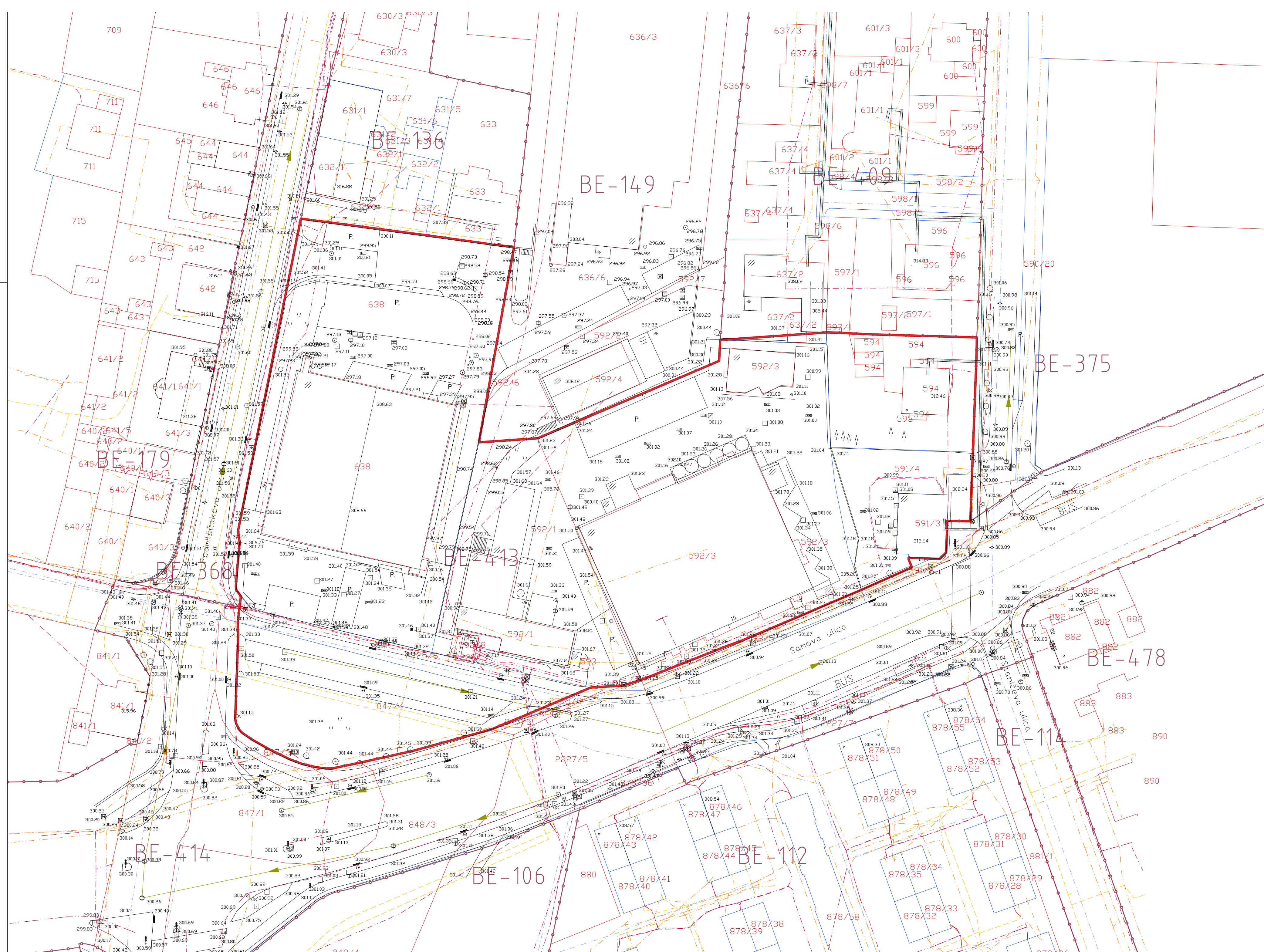


IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 14 SAMOVA - PODMILŠČAKOVA

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA UREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - MEJA NEUREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - 638 PARCELNA ŠTEVILKA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - BE-413 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - RL REGULACIJSKA LINIJA
 - - - ODMIK (5m) OD REGULACIJSKE LINIJE NAD TERENOM IN POD TERENOM
 - - - ODMIK (5m) OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ NAD TERENOM
 - - - ODMIK (3m) OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ POD TERENOM
 - - - VAROVALNI PAS (125 m) LOKALNE GLAVNE CESTE
 - - - VAROVALNI PAS (10 m) LOKALNE ZBIRNE CESTE
 - - - VAROVALNI PAS (10 m) LOKALNE KRAJEVNE CESTE
 - - - PRESEGANJE VREDNOSTI HRUPA ZA III. STOPNJO
 - TP OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
 - ŠIRŠE VAROVALNO OBMOČJE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE ZA POTREBE OBRAMBE
 - OŽJE VAROVALNO OBMOČJE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE ZA POTREBE OBRAMBE
 - VAROVALNI KORIDOR ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKIH ZRAČNIH ZVEZ MNZ
 - IK=315 m IZHODIŠČNA KOTA VAROVALNEGA KORIDORJA ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJSKIH ZRAČNIH ZVEZ

ŠABEC KALAN ŠABEC mojca kalan šabec, s.p.
 hacquetova ulica 16, ljubljana
 ARHITEKTI

Številka naloge:	UP 20-002
Investitor:	UNIT-AS nepremičnine d.o.o. Vilharjeva cesta 16, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	REGULACIJSKA KARTA Z MEJO OBMOČJA OPPN
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.
Sodelavci:	Kristina Štejko, mag. inž. arh.
Datum izdelave načrta:	junij 2021
Merilo:	1:500
Številka risbe:	4



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 14 SAMOVA - PODMILŠČAKOVA

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA UREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - MEJA NEUREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - 638** PARCELNA ŠTEVILKA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - BE-413** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

		OBSTOJEČI VODI
KANALIZACIJA	komunalna odpadna voda	
	komunalna padavinska voda	
VODOVOD	javni vodovod	
PLINOVOD	javni plinovod	
VROČEVOD		
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	TK	
ELEKTRIKA	NN - nizka napetost	

ŠABEC KALAN ŠABEC arhitekti
 mojca kalan šabec, s.p.
 hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-002
Investitor:	UNIT-AS nepremičnine d.o.o. Vilharjeva cesta 16, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	PRIKAZ OBSTOJEČE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IZ OPPN MOL ID
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a. id.št. ZAPS 0275 A
Sodelavci:	Kristina Šteško, mag. inž. arh.
Datum izdelave načrta:	junij 2021
Merilo:	1:500
Številka risbe:	5