

## Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J

INVESTITOR:

**Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.**  
**Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana**

PROJEKT:

**Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J v Ljubljani**

PROJEKTANT:

**Delavnica d.o.o.,**  
**Tržaška cesta 3a, 1360 Vrhnika**  
**[www.delavnica.eu](http://www.delavnica.eu) [info@delavnica.eu](mailto:info@delavnica.eu)**  
Maj Juvanec, direktor



VODJA PROJEKTA:

**Maj Juvanec, univ.dipl.inž.arh.**



EKIPA:

**Maj Juvanec, univ.dipl.inž.arh.**  
**Aleša Mrak Kovačič, univ.dipl.inž.arh.**  
**Peter Bulovec, mag.inž.arh.**  
**Damijan Gašparič, univ.dipl.inž.arh., MArch**  
**Uroš Jereb, univ.dipl.inž.arh.**

ŠTEVILKA PROJEKTA,  
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA  
**003/2021**  
**Vrhnika, marec 2022**

## Kazalo

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>3</b>
1.1	Namen in potreba po pripravi OPPN	3
<b>2</b>	<b>Območje OPPN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ključni vsebinski predlogi</b>	<b>7</b>
3.1	Obstoječe stanje – zahodni del (DUTB)	7
3.2	Obstoječe stanje – vzhodni del (Medex)	8
3.3	Načrtovan program	10
3.3.1	Zahod, stanovanja	10
3.3.2	Zahod, dom za starejše	11
3.3.3	Vzhod, stanovanja	11
3.3.4	Kapacitete	12
3.3.5	Možne zazidave	12
<b>4</b>	<b>Veljavni prostorski akti in varstveni režimi</b>	<b>14</b>
4.1	Izvleček iz OPN MOL ID	14
4.2	Javna infrastruktura	16
4.2.1	Cestno omrežje	16
4.2.2	Javni potniški promet	17
4.2.3	Kolesarski promet	18
4.2.4	Oskrba z električno energijo	19
4.2.5	Oskrba s plinom	20
4.2.6	Oskrba s toplotno energijo	21
4.2.7	Oskrba s pitno vodo	22
4.2.8	Odvajanje in čiščenje odpadne vode	23
4.2.9	Ravnanje z odpadki	24
4.3	Varovana območja in omejitve	25
4.3.1	Kulturna dediščina	25
4.3.2	Varovana območja narave	25
4.3.3	Gozdovi	25
4.3.4	Vodovarstvena območja	26
4.3.5	Varstvo pred poplavami	26
4.3.6	Območja varstva pred hrupom in prekomerne obremenitve s hrupom	27
4.3.7	Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	28
4.4	Družbena infrastruktura	29
4.5	Regulacijski elementi in javne površine	30
4.6	Skladnost z OPN MOL SD	31
4.7	Skladnost z OPN MOL ID	34
4.1	Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora	35
<b>5</b>	<b>Potrebne investicije v javno infrastrukturo</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>Okvirni roki in ocena investicije</b>	<b>40</b>
6.1	Okvirni roki za izvedbo priprave OPPN	40
6.2	Okvirni roki za izvedbo investicij	40
6.3	Ocena investicije v nove objekte	40
6.4	Ocena investicije v komunalno infrastrukturo	41

## Grafični listi

1	Izsek iz MOL OPN ID	1:2.000
2	Območje OPPN na katastrskem načrtu	1:1.000
3	Območje OPPN na geodetskem načrtu	1:1.000
4	Ureditvena situacija	1:1.000
5	Zbirni načrt komunalne infrastrukture	1:1.000

# 1 Uvod

Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta 234 Soča J (v nadaljevanju: OPPN), so pripravljena z namenom pridobitve predhodnih smernic nosilcev urejanja prostora in na njihovi osnovi lažjega načrtovanja nadaljnjih aktivnosti pri pripravi OPPN.

Izhodišča so pripravljena skladno s 108. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in Usmeritvami za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2), MOP 2019.

## 1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

Predmetno območje predstavlja danes degradirano območje bivšega cestno vzdrževalnega podjetja, ki je umeščeno med še delujoče industrijsko območje Medex-a ter pas zelenih oz. rekreativnih mestnih površin na zahodni strani območja OPPN.

Občinski prostorski načrt MOL – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID) za območje določa izdelavo OPPN, za njegovo pripravo pa izdelavo variantnih rešitev ter izbor najboljše prostorske rešitve. Sprejeti OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj in posledično izvedbo investicijskih namer, kar je ključen namen investitorja.

## 2 Območje OPPN

### **lokacija**

Ljubljana,

Četrtna skupnost Bežigrad,

območje med Stolpniško, Linhartovo in Krajnčevo ulico oz. zelenim pasom ob njej ter Univerzitetnim rehabilitacijskim inštitutom Soča (v nadaljevanju: URI Soča).

### **urbanistični identifikatorji**

Enote urejanja prostora (EUP)

BE-363

### **podrobna namenska raba**

CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti

### **podobmočje**

Zaradi fizične in organizacijske ter lastniške strukture območja, se območje deli na zahodni in vzhodni del. Zahodni del je v lasti DUTB in predstavlja v celoti degradirano območje bivše baze cestnega podjetja, vzhodni del pa je v lasti družbe Medex, ki na tem območju uspešno deluje ter upravlja in vzdržuje industrijske in poslovne objekte za lastno uporabo.

Zlasti zaradi teh bistvenih razlik se območje OPPN deli na zahodni in vzhodni del.

### **parcele**

Območje OPPN 234: Soča J zavzema sledeče parcele:

zahodni del (DUTB): 1294/155, 1312/3, 1312/4, 1313/3, 1314/2, 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1317/2, 1317/3, 1317/4, 1317/5, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1319/7, 1319/8, 1319/11, 1319/15, 1319/16, 1349/16.

vzhodni del (Medex): 1319/7, 1314/2, 1316/1, 1316/3, 1316/4, 1313/3, 1319/11, 1318/3, 1319/16, 1318/4, 1317/5, 1312/3, 1318/2, 1317/2.

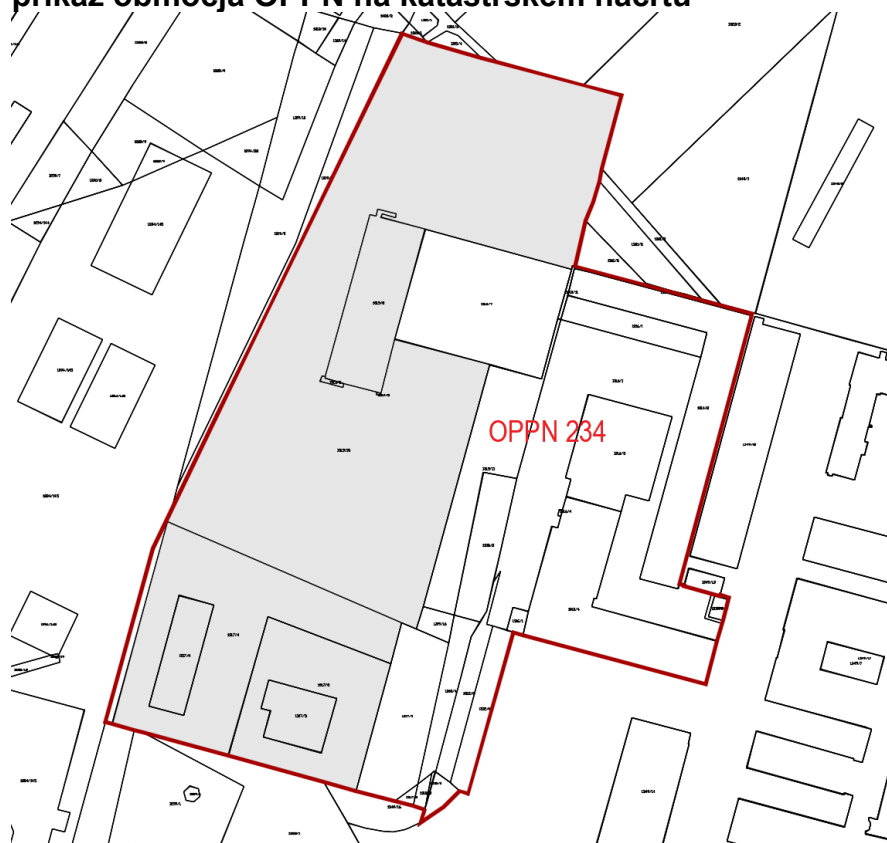
Vse v k. o. 2636 – Bežigrad.

### **velikost območja**

Območje zavzema 3,1 ha (zahodni del: 1,8 ha, vzhodni del: 1,3 ha).



## prikaz območja OPPN na katastrskem načrtu



Podlaga: DKN GURS

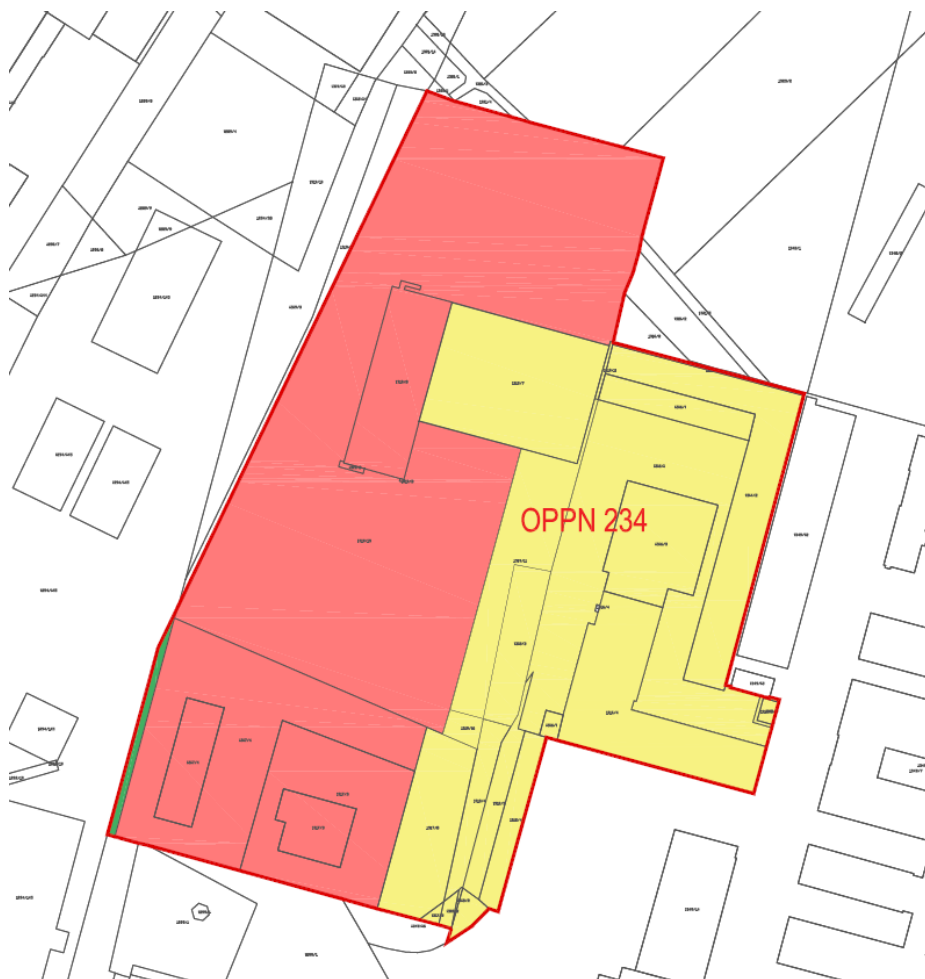
Z rdečo je prikazano območje OPPN, s sivo je obarvano območje zahod (DUTB), belo je območje vzhod (Medex).

## prikaz območja OPPN na ortofoto



Podlaga: Google

## prikaz lastništva



Z roza barvo so prikazana zemljišča v lasti DUTB, z rumeno pa zemljišča v lasti Medex, d.o.o.

### 3 Ključni vsebinski predlogi

Območje se deli na zahodni del, kjer so površine in posamezni objekti (predvideni za odstranitev), ki so ostali od prejšnjega lastnika – propadlega cestnega podjetja. Vzhodni del ima popolnoma drugačen karakter, saj gre za »živo« območje, kjer se odvija proizvodna dejavnost podjetja Medex.

#### 3.1 Obstoječe stanje – zahodni del (DUTB)

Zahodni del območja predstavlja ograjeno bivšo industrijsko območje, ki je danes degradirano. Poleg asfaltiranega dvorišča-parkirišča ja na območju še bivša poslovna stavba ter nekaj skladiščnih objektov oz. provizorijev.

Noben izmed objektov nima večje gradbeno-tehnične vrednosti.



Pogled na zapuščeno vhodno dvorišče-parkirišče.





Pogled na eno izmed skladiščnih hal na območju.

### 3.2 Obstoječe stanje – vzhodni del (Medex)

Območje Medex je zaključeno proizvodno območje, kjer danes deluje uspešno proizvodno podjetje Medex. Poleg proizvodnih prostorov (hal) ima Medex na območju tudi poslovne prostore ter urejeno okolico, vključno z manipulativnimi površinami ter površinami za potrebe mirujočega prometa zaposlenih.



Pogled na notranjost območja Medex.

Površina zemljišč v lasti Medexa na območju OPPN je 13.077 m<sup>2</sup>. Po podatkih katastra stavb GURS so na tem območju sledeči objekti s površinami

št. stavbe		površina zemljišča pod stavbo	površina stavbe
<i>Aproksimacija za potrebe urbanizma</i>		<i>zazidana površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>BEP (m<sup>2</sup>)</i>
2636-1690	proizvodne hale S in V	3.826	5.473
2636-1907	poslovna stavba	2.444	6.948
2636-1985		169*	
<b>skupaj</b>		<b>6.439 m<sup>2</sup></b>	<b>12.421 m<sup>2</sup></b>

*Zaradi standardov za površine, ki jih uporablja Geodetska uprava v katastru stavb in ne sledijo SIST EN sistemu, ki se uporablja v gradbenih zadevah, so podatki žal neprimerljivi in uporabni zgolj kot orientacijski.*

*Vsi vpisi so katastrski, razen za stavbo št. 1985.*

*V tabeli ni upoštevane površine ureditve-objekta, ki je v gradnji.*

*V tabeli tudi niso prikazane površine objektov št. 2035, 2001, 3750 in 3749, ki jih v naravi ni več (so porušeni).*

Vsi obstoječi, tako stari, kot prenovljeni oz. v zadnjem obdobju novo zgrajeni objekti na območju Medex delujejo in jih Medex kot take želi ohranjati. Izjema je skladiščna hala na parceli 1319/7, ki je potrebna temeljite prenove ali rekonstrukcije in je bila včasih del sklopa cestnega podjetja.

### 3.3 Načrtovan program

Predmetno območje za Bežigradom leži neposredno ob sklopu medicinskih programov URI Soča na eni strani ter manjšim zelenim pasom z zgoščenimi rekreacijskimi programi (kolesarski poligon, tenis igrišča ...) na drugi strani. Samo območje sestavljata dva sklopa, zapuščeno bivše industrijsko območje, ki je v lasti DUTB, ter še delujoče proizvodno območje Medex na vzhodni strani.

Skladno s poslanstvom DUTB, ki je lastnica večine zemljišč na zahodnem delu območja OPPN, je namen območje oz. projekt razviti na način, da se poveča vrednost nepremičnine in s tem gospodarno upravljati z lastnino oz. premoženjem državljanov RS. Načrtuje se pretežno stanovanjska soseska ter skladno z določili OPN MOL ID tudi dom za starejše občane.

Medex je uspešno delujoča družba, ki kratkoročno in srednjeročno želi ostati na območju ter delovati v podobnem obsegu kot do sedaj. OPN MOL ID po uveljavitvi OPPN ne dopušča več proizvodne namenske rabe (IG), zato se dolgoročno tudi na tem delu OPPN načrtuje stanovanjske objekte.

**Konkretna urbanistična zasnova in razporeditev programov se bo preverjala skozi inštrument variantnih rešitev za predmetno območje (bo drugačna od na tem mestu predstavljene!). V sedanji fazi razvoja projekta je prikazana možna urbanistična rešitev, z namenom prikaza možne tipologije ter faktorjev izrabe prostora.**

**Zahodni in vzhodni del OPPN sta etapno neodvisna.**

#### 3.3.1 Zahod, stanovanja

DUTB želi na svojem delu območja OPPN (zahodni del), zasnovati kvalitetno in za življenje prijetno stanovanjsko sosesko. Zaradi zagotavljanja boljših možnosti za nadaljnji razvoj oz. potencialno prodajo zemljišča je v interesu DUTB dopustiti čim širši nabor dejavnosti, ki so dopuščene v OPN MOL ID, vključno z oskrbovanimi stanovanji in drugimi centralnimi dejavnostmi (banka, lekarna, trgovina, lokal, ambulante, pisarne itd.) - predvidoma v pritličjih.

Na zahodnem delu OPPN (območje v lasti DUTB), ki obsega 17.993 m<sup>2</sup> površin, je z dopustnim faktorjem izrabe 1,2 (kar ob dopustni etažnosti P+5 omogoča dovolj odprtega prostora in s tem kvalitetno zasnovo) možno nad terenom pozidati 21.591 m<sup>2</sup> ter urediti mirujoči promet in ostale pomožne programe v do dveh kletnih etažah.

Za večstanovanjski program na območju DUTB je, ob upoštevanju umestitve doma za starejše na zahodni del območja OPPN, na voljo približno 12.740 m<sup>2</sup> BTP nad terenom. Ob izkustvenem računskem faktorju 0,65 med bruto površino in prodajno površino stanovanja, dosega te površine cca. 8.300 m<sup>2</sup>. Ob upoštevanju povprečne velikosti stanovanja 75 m<sup>2</sup> je na območju možno zgraditi **približno 110 stanovanj**.

Ob predpostavki 110 stanovanj in velikosti polovice stanovanj pod 70 m<sup>2</sup> in polovice nad 70 m<sup>2</sup> je potrebno zagotoviti 1,5 parkirnega mesta (PM) na stanovanje, to pomeni 165 PM na območju. Ob izkustveni računski kapaciteti 30 m<sup>2</sup> / PM v garaži to predstavlja **5.000 m<sup>2</sup> veliko garažo** za stanovanjski program, kar omogoča izvedbo ene parkirne garaže v kleti in ohranjanje zadostnih odprtih površin na raščnem terenu.

Če se v kompleks umešča tudi drug, nestanovanjski program (poslovni), se na ta račun število stanovanj zmanjša. Ureditvev oskrbovanih stanovanj pa bistveno ne vpliva na kapacitete območja. Preferenca pobudnika je, da se fleksibilno dopušča možnost umeščanja centralnih programov vsaj v pritličja objektov. Prav tako je zaželeno možnost fazne izvedbe oz. lastništva.

### **3.3.2 Zahod, dom za starejše**

Umestitev Doma starejših na območje OPPN je zahteva, ki izhaja iz OPN MOL ID in zahteva širšo analizo (urbanistično, ekonomski, lastniško itd.) zato bodo možna lokacija, najbolj primerna kapaciteta in prostorski koncept objekta ugotovljeni v drugih korakih razvoja prostorskega načrta.

Ocenjena velikost klasičnega doma za **starejše s kapaciteto 150 oskrbovancev je 8.850 m<sup>2</sup> BTP**. Zanj je potrebno zagotoviti približno 30 parkirnih mest. Lahko se kombinira tudi z oskrbovanimi stanovanji.

### **3.3.3 Vzhod, stanovanja**

Na vzhodnem delu območja OPPN se dolgoročno načrtuje program centralnih dejavnosti, zlasti večstanovanjski objekti. Izvedba tega sklopa bo mogoča šele po prenehanju dejavnosti družbe Medex na tem območju, kar ni načrtovano v srednjeročnih načrtih družbe Medex.

Kot dolgoročna možnost je prikazana možnost umestitve večstanovanjskih objektov na površini približno 13.000 m<sup>2</sup>, kar ob Fi 1,2 predstavlja približno 15.600 m<sup>2</sup> BTP nad terenom oz. **135 stanovanj**.



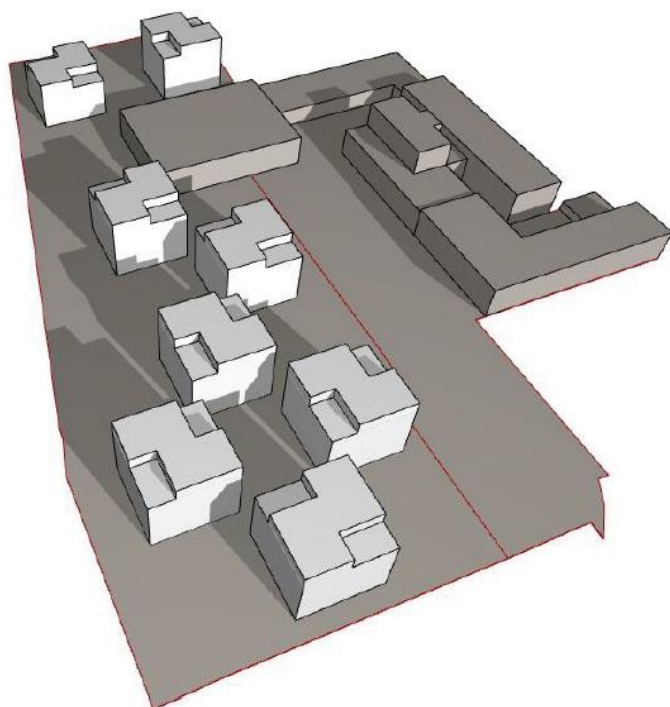
### 3.3.4 Kapacitete

Glede na dopustne faktorje izrabe je ob odstranitvi vseh obstoječih objektov na območju OPPN možno doseči sledeče bruto tlorisne površina novih objektov nad terenom:

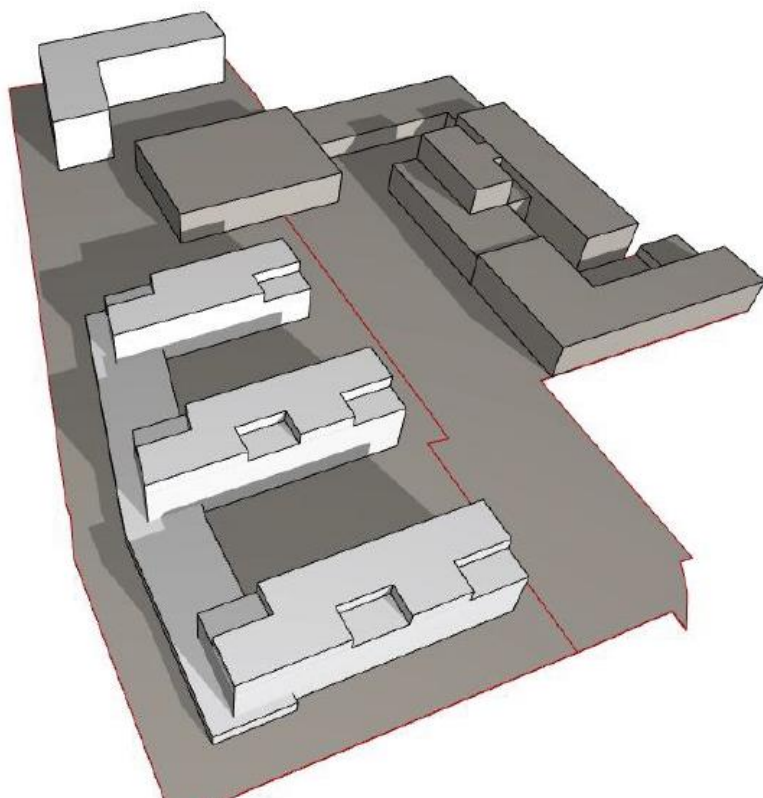
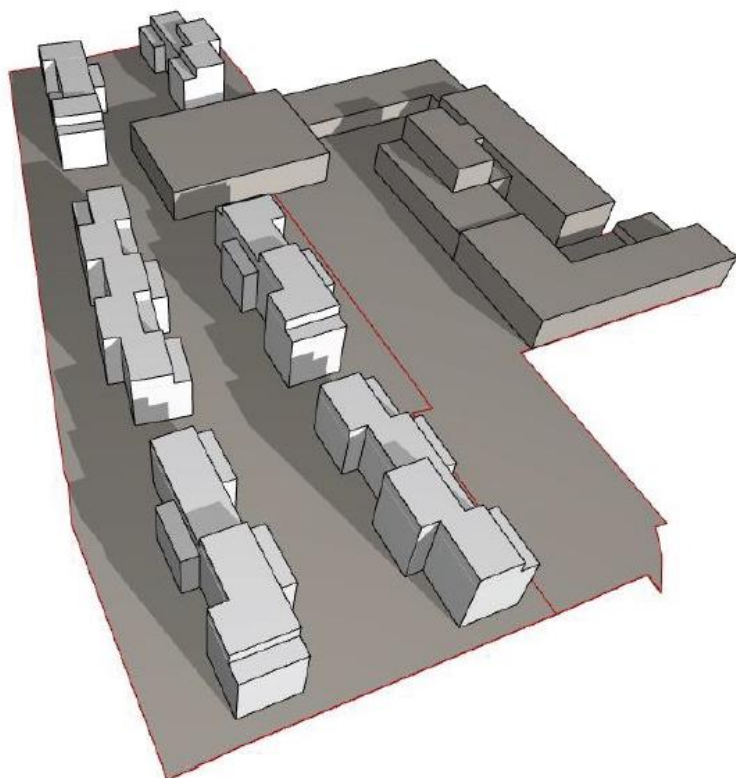
objekt, program	BEP nad zemljo (m <sup>2</sup> )	opomba
zahodni del: večstanovanjski objekti cca. 110 stanovanj	12.750	vkjučuje druge centralne dejavnosti
zahodni del. dom starejši občanov cca. 150 oskrbovancev	8.850	
<b>skupaj zahodni del</b>	<b>21.600</b>	
vzhodni del: večstanovanjski objekti cca. 135 stanovanj	15.600	dolgoročno
<b>SKUPAJ</b>	<b>37.100</b>	

### 3.3.5 Možne zazidave

Predhodno so bili pripravljene zazidalni preizkusi za zahodni del območja, kjer se je preverilo več različnih tipov zazidave, zlasti z odvisnostjo do kapacitete ter ostalih omejitvenih kriterijev v prostoru.







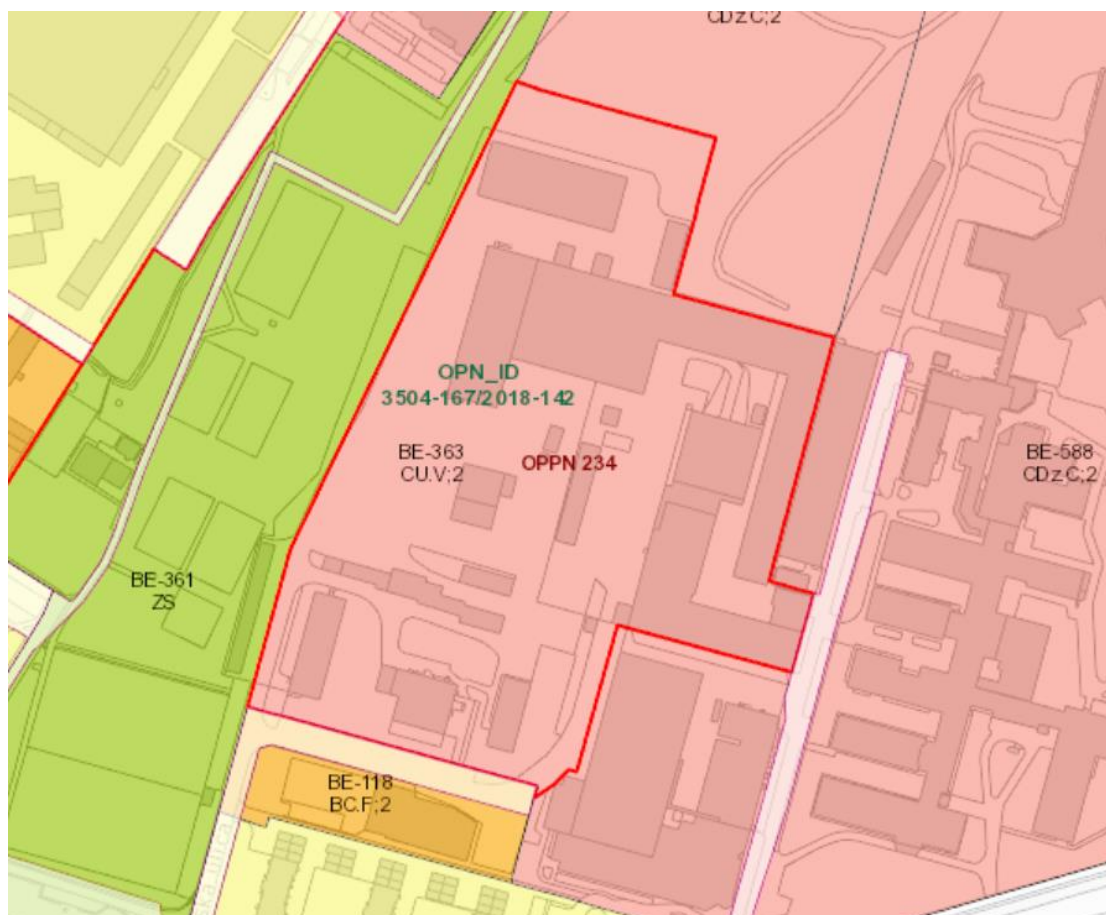
Prikaz možnih zazidav zazidalnega preizkusa.

## 4 Veljavni prostorski akti in varstveni režimi

### 4.1 Izvleček iz OPN MOL ID

Na območju velja Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana oz. 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) in 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).

OPN MOL ID za predmetno območje določa pripravo izvedbenega oz. podrobnega občinskega prostorskega načrta – OPPN.



Izsek iz OPN MOL ID oz. Urbinfo s prikazom območja OPPN 234 ter namenske rabe prostora.

OPN MOL ID za območje OPPN z namensko rabo CU (Osrednja območja centralnih dejavnosti), med drugim dopušča izgradnjo objektov z namensko rabo 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, kar je osnovni namen. Poleg tega OPN MOL ID zahteva izgradnjo doma za starejše na tem območju, kar predstavlja pogoj za pripravo OPPN. Ta program se lahko umešča bodisi na vzhodni ali zahodni del območja. S tem programom se zadosti tudi sedmemu odstavku 97. člena OPN MOL ID, ki določa, da v EUP z namensko rabo CU znaša delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP. Sicer je potrebno poleg stanovanjskega programa umestiti v prostor tudi druge centralne programe oz. dejavnosti.

OPN MOL ID določa za območje najvišjo etažnost na P+5 ter faktor izrabe na 1,2. To sta kriterija, ki ju je s kvalitetno zasnovo možno izkoristiti v celoti.

<b>OPPN 234: SOČA J</b>	
<b>Usmeritve za celotno območje OPPN</b>	
OZNAKE EUP V OPPN	BE-363
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
<b>Usmeritve za posamezne EUP v OPPN</b>	
<b>EUP: BE-363</b>	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI</b>	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,2
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	30
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+5
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
URBANISTIČNI POGOJI	Nova gradnja ne sme ovirati pogledov proti Ljubljanskemu gradu in Kamniškim Alpam. V območju je treba zgraditi dom za starejše do 150 oskrbovancev, dopustna je gradnja oskrbovanih stanovanj (za največ 80 oskrbovancev). Do uveljavitve OPPN so poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustne tudi dozidave, rekonstrukcije in nadomestne gradnje objektov po določilih za namensko rabo IG.F ter gradnja gospodarske infrastrukture za potrebe obstoječih dejavnosti.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s Stolpniške ulice in Linhartove ceste.

Izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID, ki podaja usmeritve oz. zahteve za pripravo OPPN.

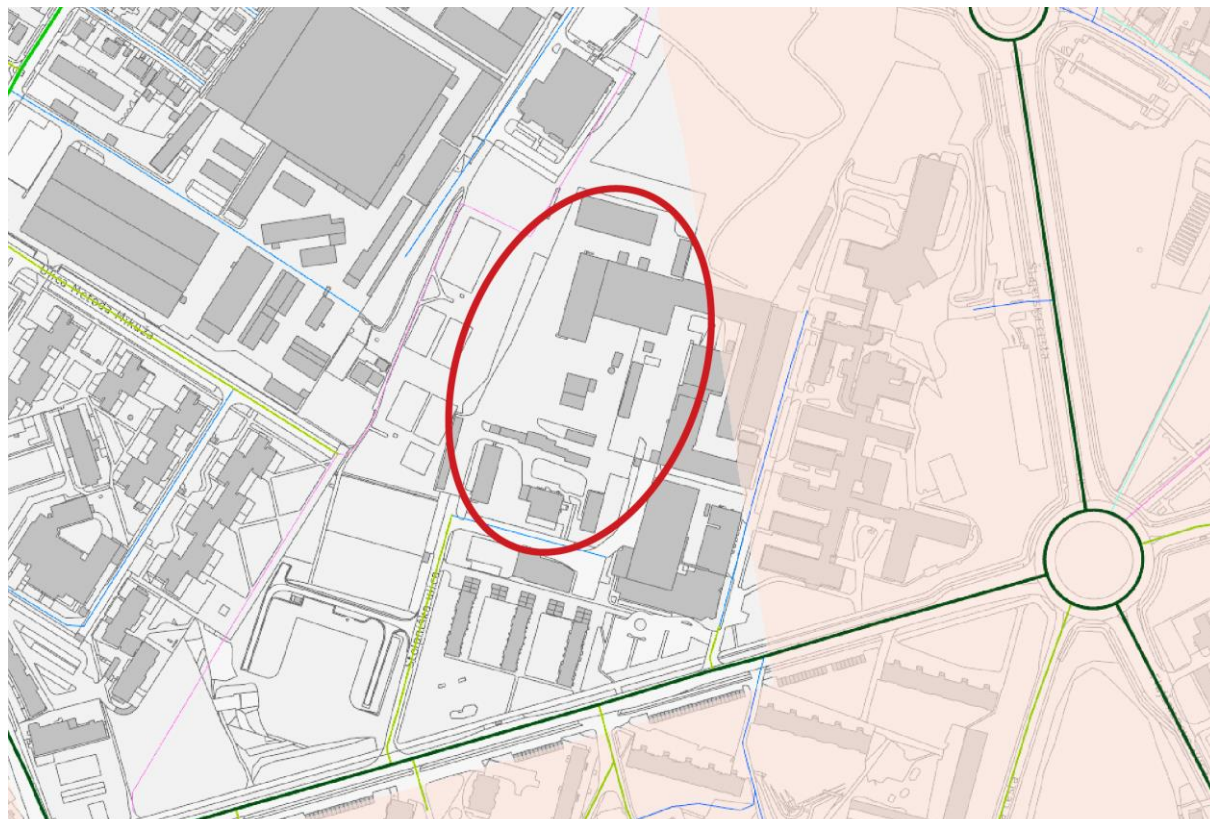
Skozi inštrument variantnih rešitev se zadosti tudi kriterij ne oviranosti pogledov proti Ljubljanskemu gradu in Kamniškim Alpam.

V pritličjih stavb, kjer bo zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte, je dopustna ureditev spremljajočih dejavnosti, kot so ambulante, manjša trgovina, frizer ...

## 4.2 Javna infrastruktura

Vsebinski prikazi in grafike so povzete iz UrblInfo portala oz. OPN MOL ID.

### 4.2.1 Cestno omrežje



LOKALNE CESTE IN JAVNE POTI	
	Lokalna glavna cesta
	Lokalna glavna cesta v predoru
	Lokalna zbirna cesta
	Lokalna zbirna cesta v predoru
	Lokalna krajevna cesta
	Lokalna cesta med naselji
	Javna pot za vsa vozila
	Javna pot za pešce in kolesarje
	Javna pot za kolesarje
	Javna pot za pešce
	Parkirna cona 1
	Parkirna cona 2

Obravnavano območje se preko Stolpniške ulice (lokalna krajevna cesta) priključuje na lokalno glavno cesto – Linhartovo cesto. Tik ob območju potekata še dve kategorizirani javni poti za vsa vozila.

Vzhodni in zahodni del OPPN morata ohraniti neodvisno prometno napajanje, ki se vrši preko Stolpniške ulice.

Skrajni vzhodni rob vzhodnega dela območja OPPN se nahaja v Parkirni coni 2.



## 4.2.2 Javni potniški promet



- Javni promet - avtobusni ali tramvaj - na ločenem vozišču
- Krožna linija mestnega avtobusnega prometa
- Prikjučna linija mestnega avtobusnega prometa
- - - Medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa
- Območje z linijami minibusov

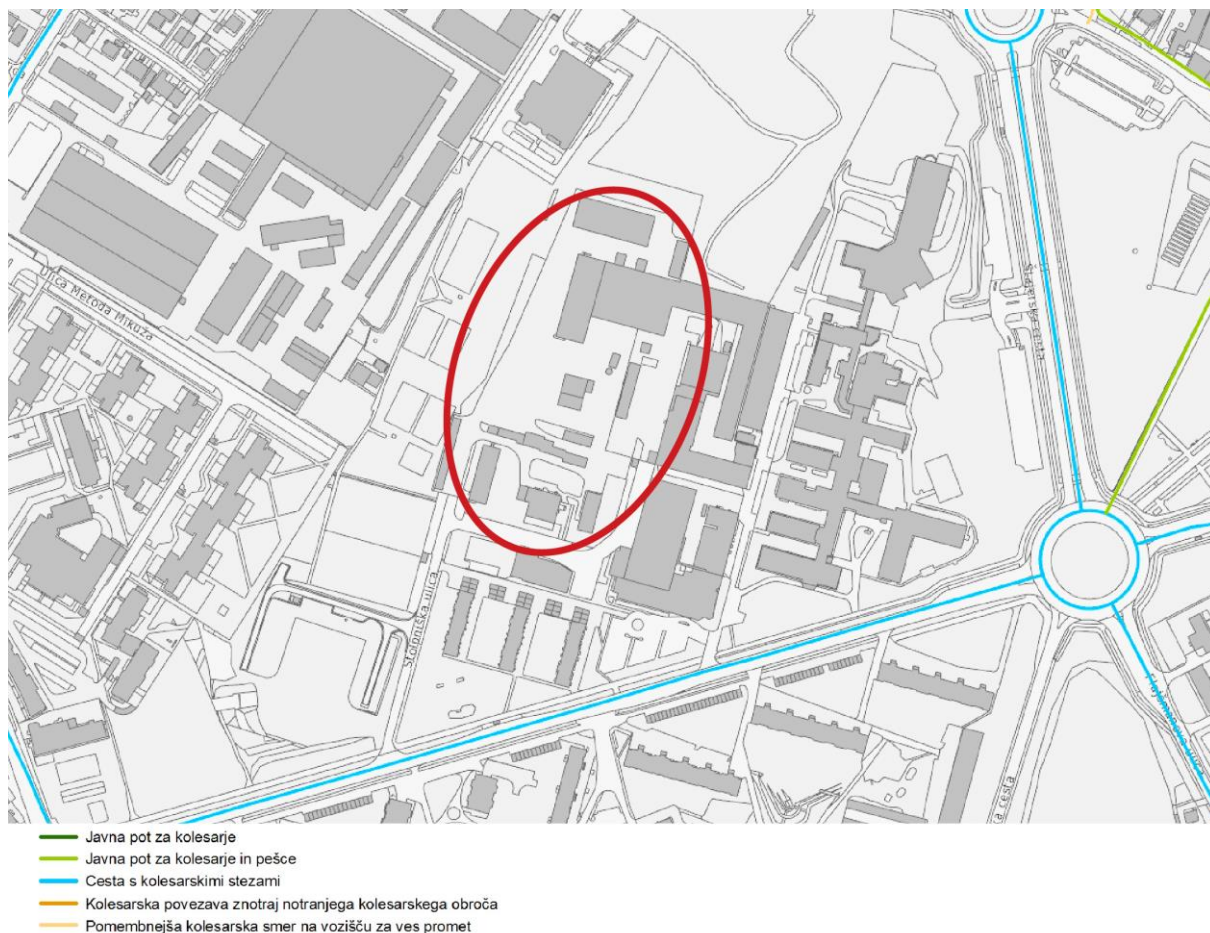
Na območju OPPN ni načrtovanih objektov in ureditev mestnega javnega, vodnega in zračnega prometa.

Južno od območja, po Linhartovi cesti vozijo linije mestnega avtobusa št. 7, 19, in 22. Postajališče Savske stolpnice je znotraj 5 minutnega peš dostopa s predmetnega območja.

Vzhodno od območja, po Štajerski cesti vozi linija mestnega avtobusa št. 19. Najbližje postajališče je Kranjčeva.



### 4.2.3 Kolesarski promet

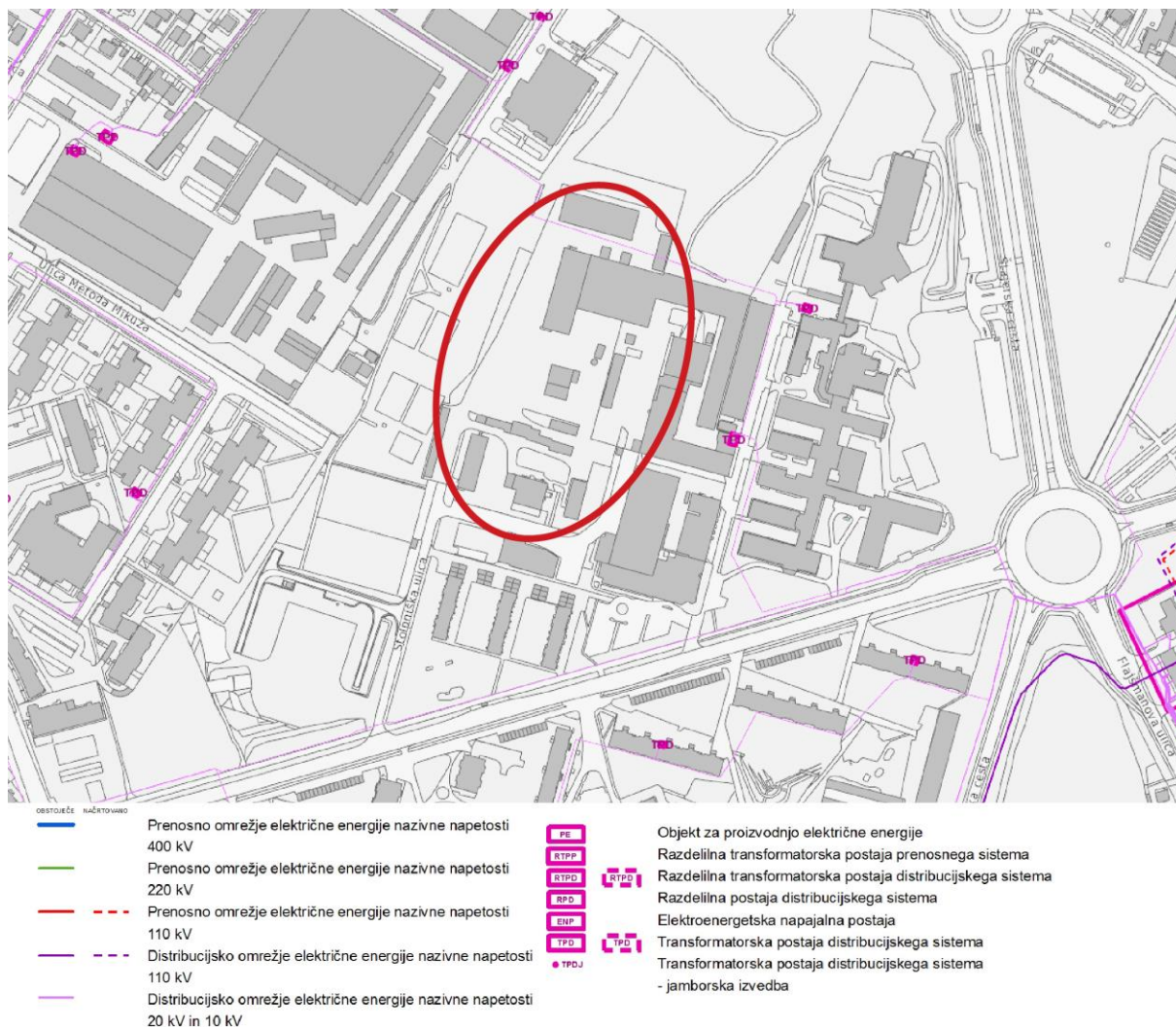


Po Linhartovi cesti je speljana kolesarska steza, ki je dobro vpeta v mestni sistem kolesarskih poti.

Kolesarska steza je tudi vzdolž Štajerske ceste in Kranjčeve ulice, ki ob (bodoči) ustrezni navezanosti predmetnega območja nanjo, predstavljata neposredno kolesarsko omrežje predmetnega območja.



#### 4.2.4 Oskrba z električno energijo



20 oz. 10 kV distribucijsko omrežje poteka vzhodno od kompleksa Medex ter preko severnega dela predmetnega območja.

Ocenjena priključna moč novih objektov je:

##### **440 kW večstanovanjski objekti - zahodni del**

(110 stanovanj): stanovanja 165 kW (EiMV) + skupno 81 kW (6 x 17 kW x 0,8) + garaža 50 kW + elektromobilnost (1,2 PM/stanovanje = 132 avtomobilov,, 10% se jih polni = 11 avtomobilov x 11 kW) 143 kW

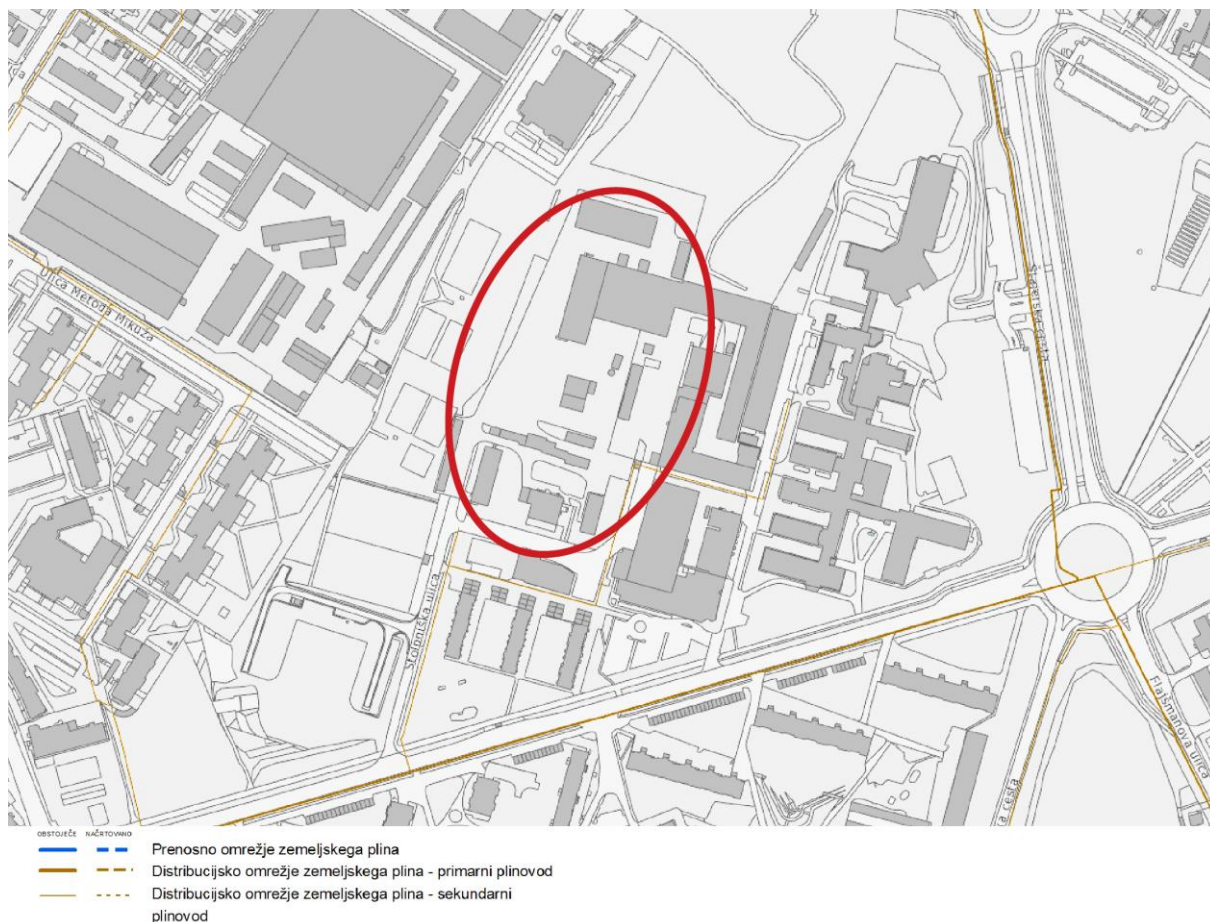
##### **300 kW dom starejših občanov - zahodni del**

##### **510 kW večstanovanjski objekti - vzhodni del (dolgoročno ... Medex)**

(135 stanovanj): stanovanja 203 kW (EiMV) + skupno 81 kW (6 x 17 kW x 0,8) + garaža 50 kW + elektromobilnost (1,2 PM/stanovanje = 162 avtomobilov, 10% se jih polni = 16 avtomobilov x 11 kW) 176 kW

Upoštevati je potrebno že inštalirano moč za obstoječe objekte na območju.

## 4.2.5 Oskrba s plinom

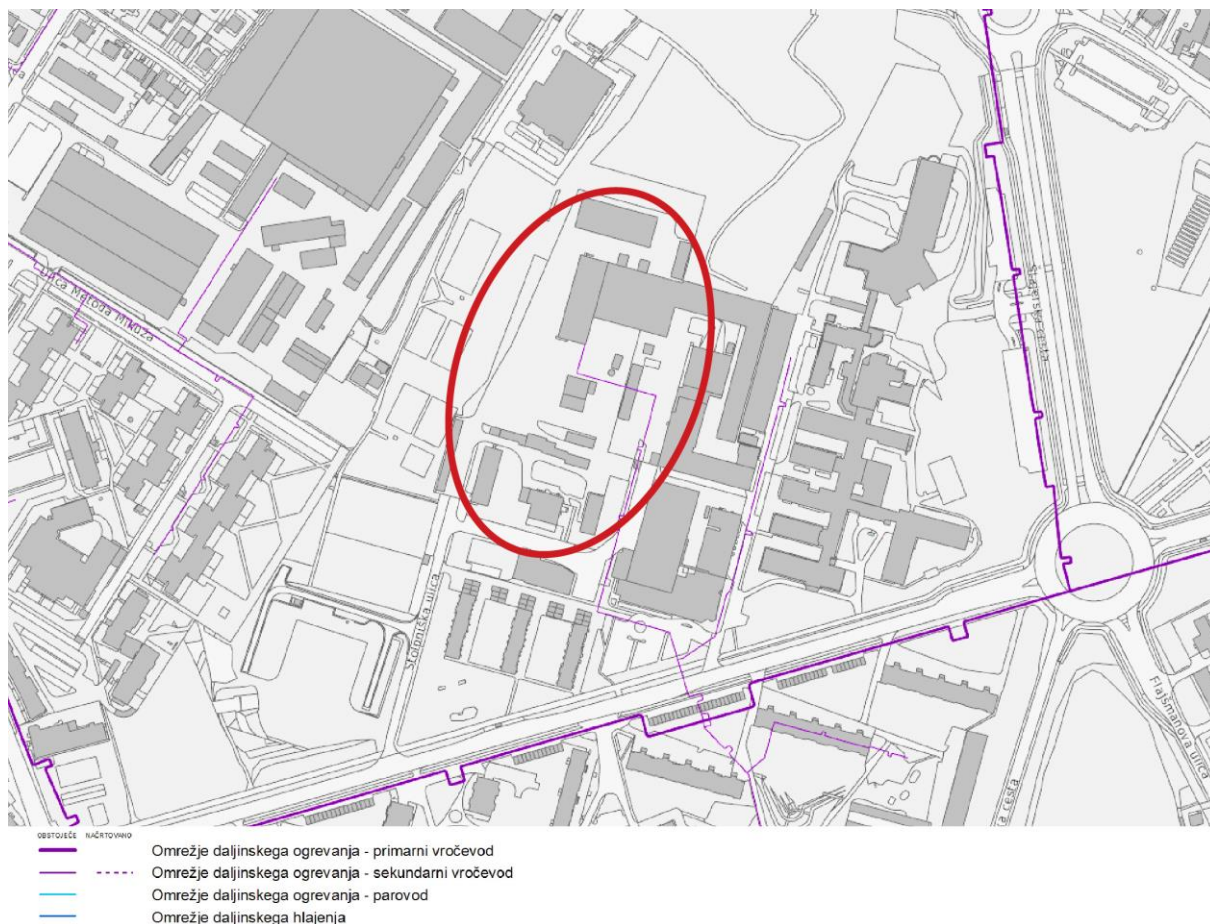


Obstoječe primarno distribucijsko omrežje zemeljskega plina poteka po Linhartovi cesti, sekundarno omrežje pa po Stolpniški ulici do kompleksa Medex.

Vsaj dom za starejše občane se za potrebe tehnologije priključuje na plinovodno omrežje.



## 4.2.6 Oskrba s toplotno energijo

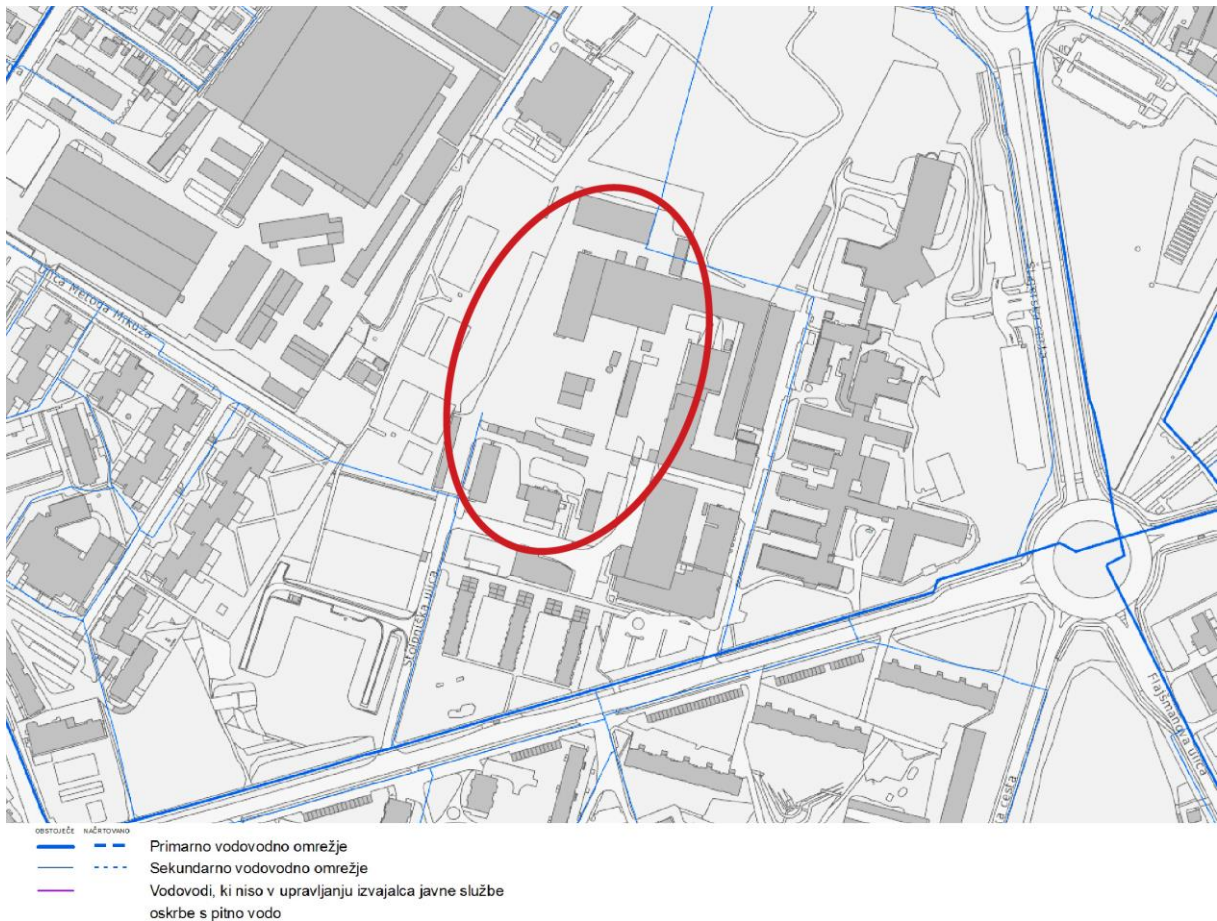


Po Linhartovi cesti poteka primerno vročevodno omrežje. Sekundarno omrežje poteka preko območja Medex na vzhodni strani do predmetnega območja.

Načrtovano:

Novi objekti se za toplotno energijo, skladno z veljavnim konceptom, predvidoma priključujejo na toplovodno omrežje.

#### 4.2.7 Oskrba s pitno vodo



Obstoječe primarno vodovodno omrežje poteka po Linhartovi cesti, sekundarno pa po Stolpniški ulici.

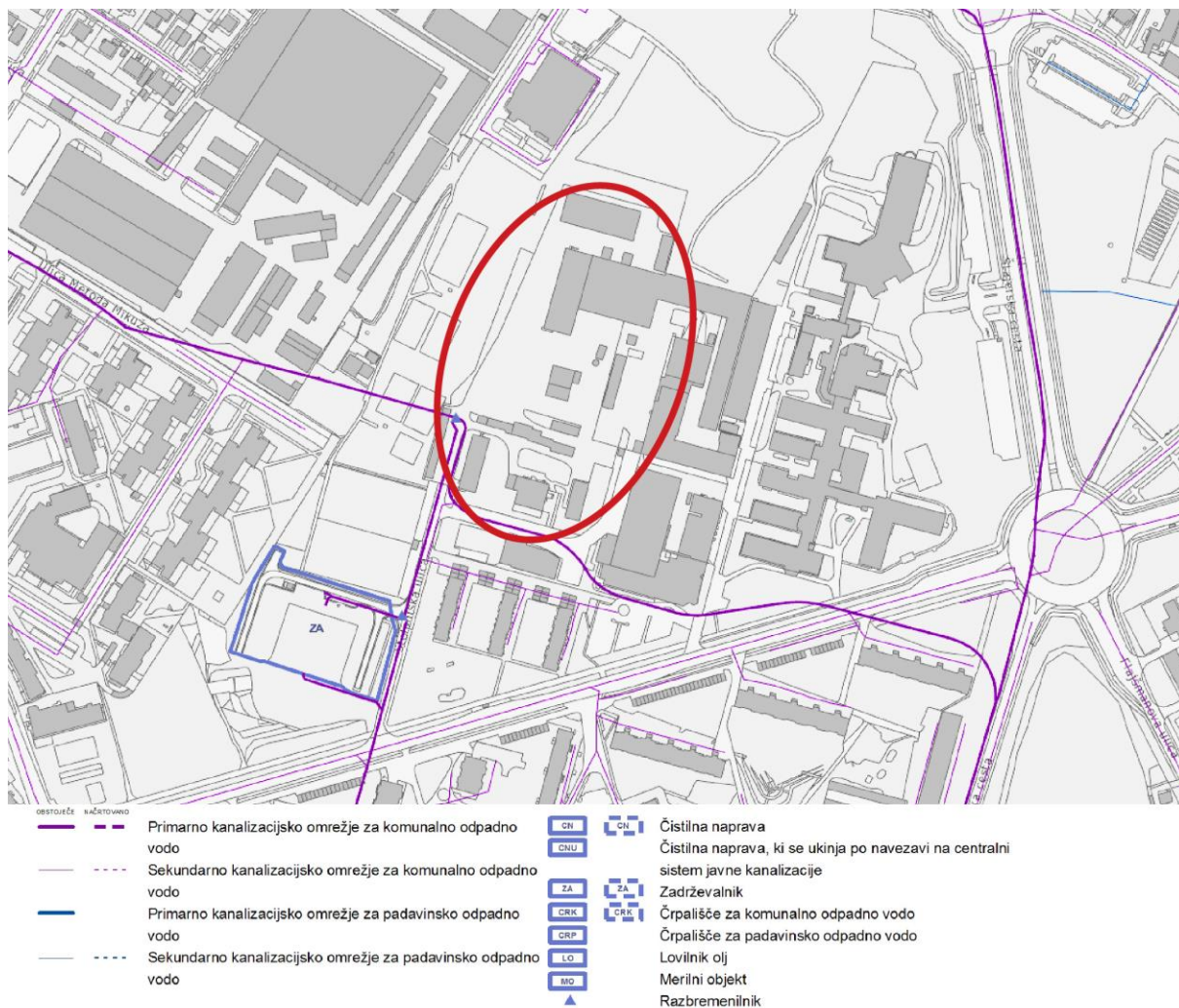
Načrtovano:

Za oskrbo načrtovane soseske s pitno in sanitarno vodo je načrtovana izvedba novega vodovodnega priključka ali rekonstrukcija obstoječega. Številna mesta za vse porabnike se bodo izvedla v skladu z zahtevami distributerja.

V nadaljnji fazi priprave OPPN bo treba tudi preveriti rešitve za zagotavljanje potrebnih količin požarne vode.

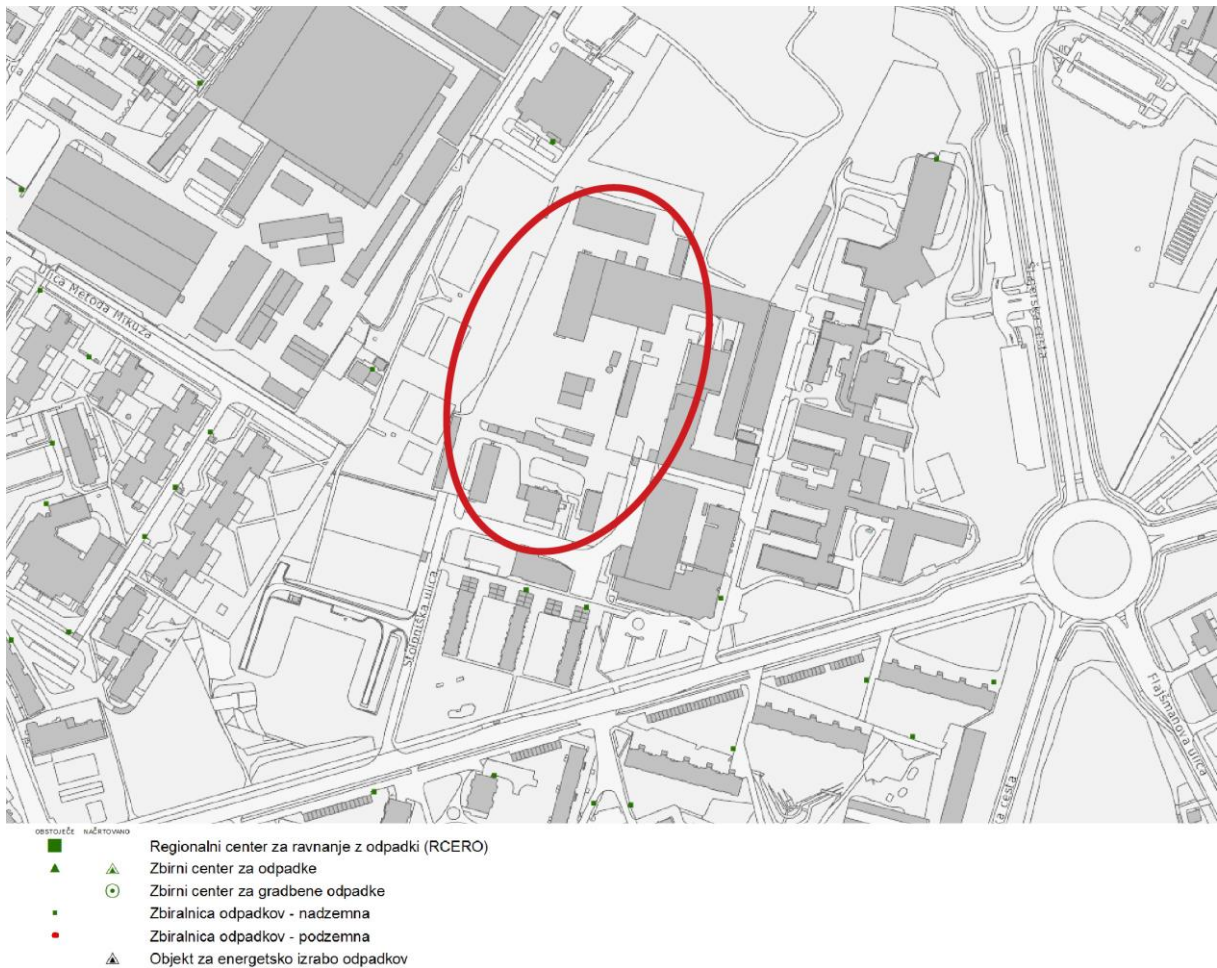


## 4.2.8 Odvajanje in čiščenje odpadne vode



Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo poteka po južnem robu območja OPPN.

#### 4.2.9 Ravnanje z odpadki



Južno od območja sta locirani dve nadzemni zbiralnici odpadkov.

Načrtovano:

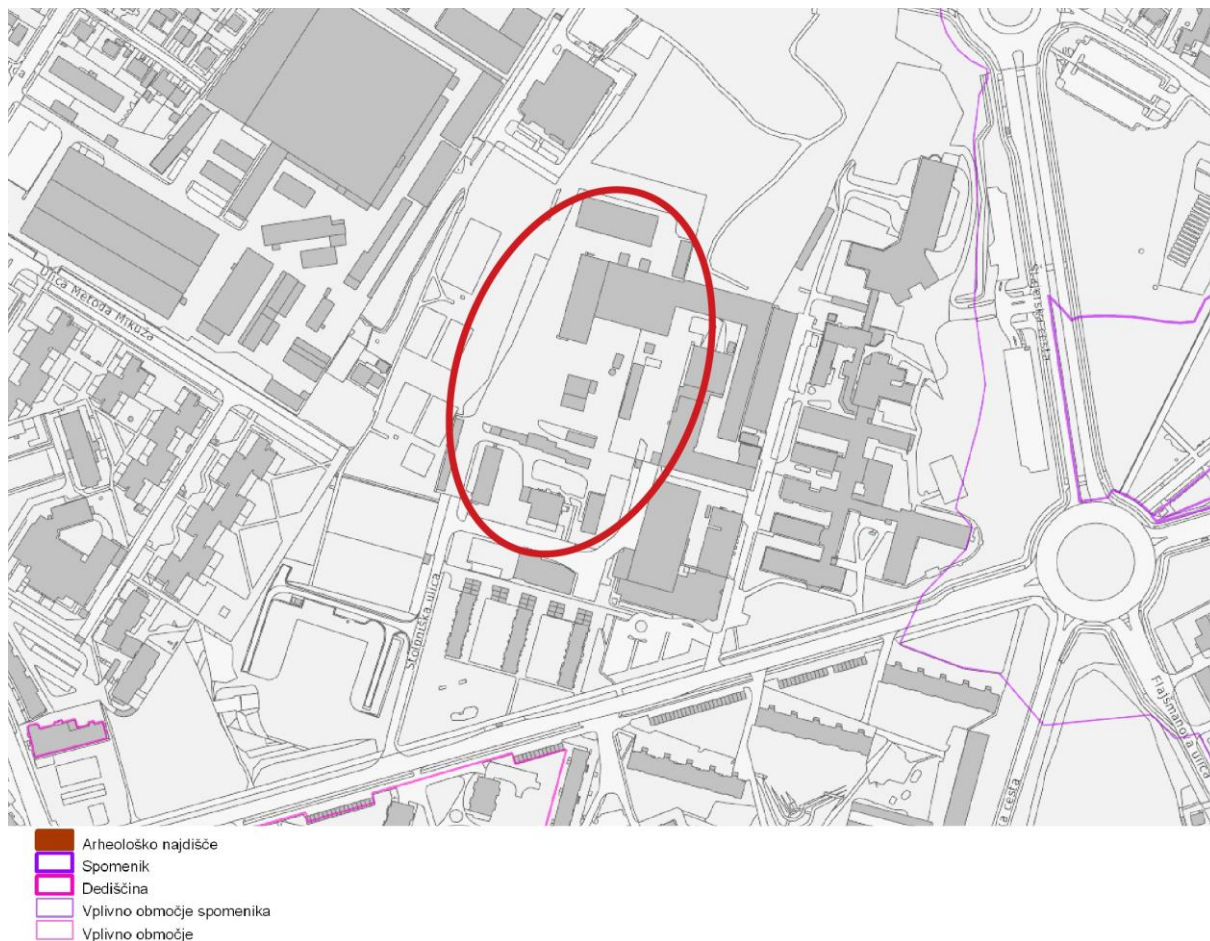
Prostori za ločeno zbiranje odpadkov bodo urejeni v pritličju objektov ali v samostojnem pomožnem objektu. Odvoz smeti se bo vršil preko dovozne poti, ki bo omogočala dostop smetarskim vozilom. V dogovoru z Vo Ka Snago pa se odjemna mesta lahko uredijo tudi ob Stolpniški cesti.

Glede na velikost načrtovanih novih stanovanjskih kapacitet je znotraj gabarita objektov možno umestitev mini zbirnega centra.



## 4.3 Varovana območja in omejitve

### 4.3.1 Kulturna dediščina



Na obravnavanem območju ni enot kulturne dediščine.

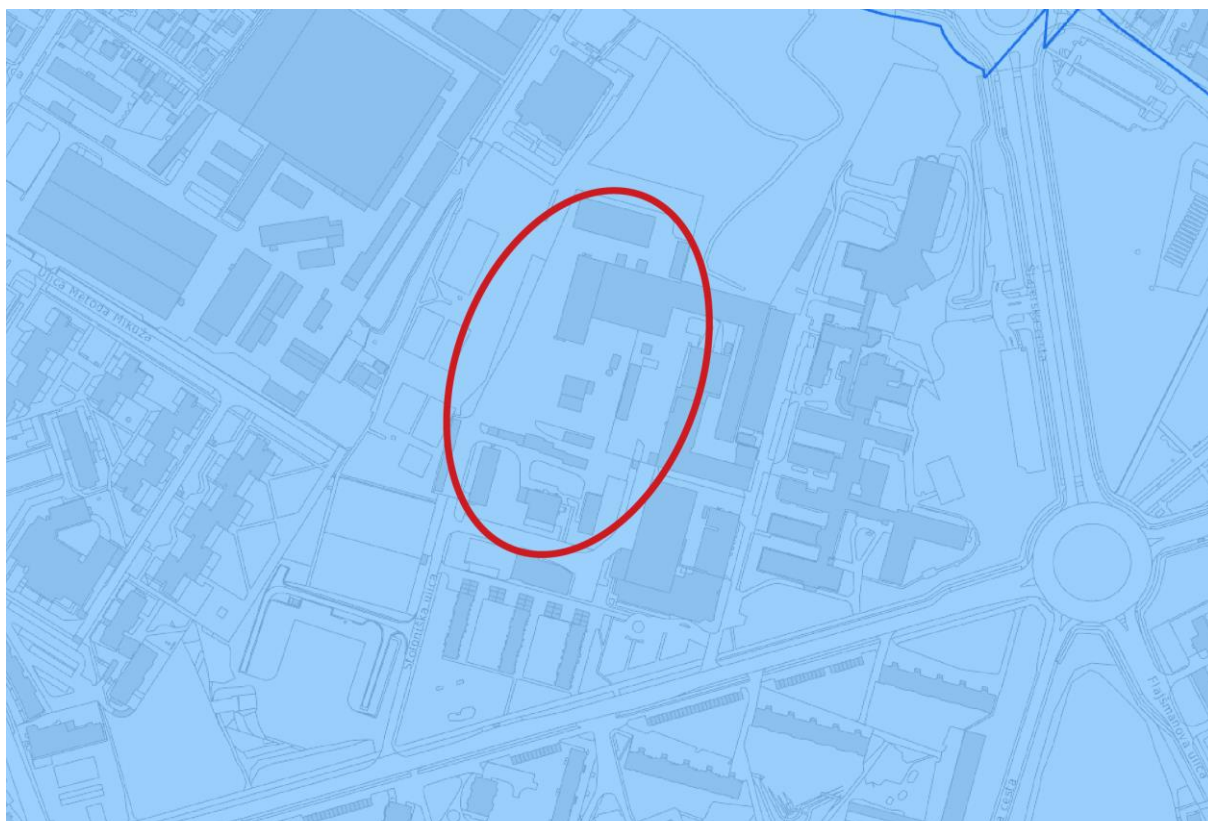
### 4.3.2 Varovana območja narave

Na obravnavanem območju ni varovanih območij narave.

### 4.3.3 Gozdovi

Na obravnavanem območju in v njegovi bližini ni gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom.

#### 4.3.4 Vodovarstvena območja



**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

Celotno območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21) nahaja na vodovarstvenem območju z oznako II B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

CC.Si *	I	STANOVANJSKE STAVBE <sup>1,3</sup>	VVO I	VVO II A	VVO II B	VVO III A	VVO III B
111	1	Enostanovanjske stavbe	–	–	pd	+	+
112	2	Večstanovanjske stavbe	–	–	pd	pd	+
113	3	Stanovanjske stavbe za posebne namene	–	–	pd	pd	+

**pd** pomeni dovoljeno, če so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter je izdano vodno soglasje.

Za predviden program bo potrebno opraviti preveritev vplivov na vodni režim.

#### 4.3.5 Varstvo pred poplavami

Območje OPPN se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.



#### 4.3.6 Območja varstva pred hrupom in prekomerne obremenitve s hrupom



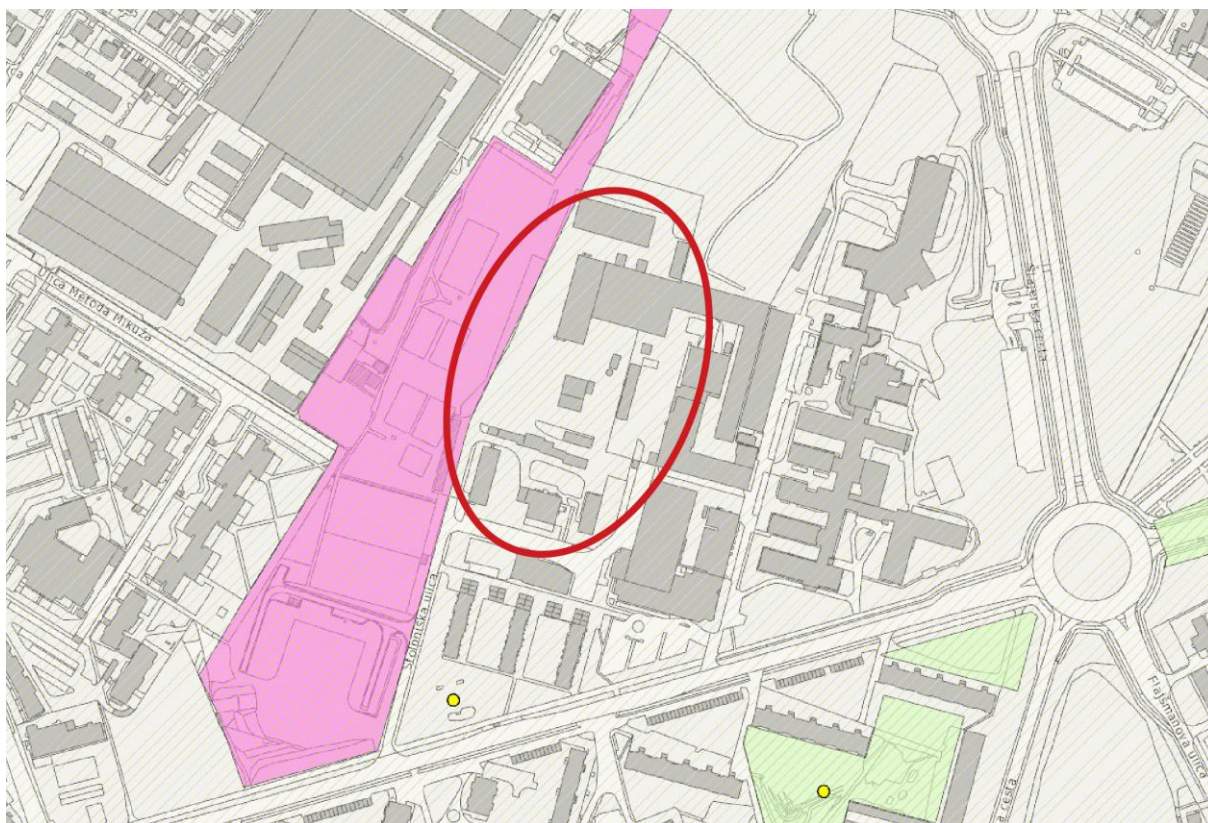
Celotno območje se uvršča v območje III. stopnje varstva pred hrupom.  
Na skrajno južnem delu območja so vrednosti hrupa za III. stopnjo presežene.

Načrtovano:

Stavbe na območju OPPN bodo načrtovane in grajene v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred hrupom. V fazi priprave OPPN bodo izdelane ustrezne strokovne podlage, v katerih bodo podani pogoji, pod katerimi bo gradnja z vidika varstva pred hrupom sprejemljiva.



#### 4.3.7 Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Omejena in nadzorovana raba prostora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe</li> <li> Širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe</li> <li> Pas omejene in nadzorovane rabe ob območju izključne rabe prostora za potrebe obrambe</li> </ul> <p><b>OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI</b></p> <p><b>Izključna raba prostora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Območje za splovitev gasilskih plovil</li> <li> Požarni bazen in požarno zajetje</li> <li> Črpalnice požarne vode</li> <li> Poklicna gasilska postaja s pripadajočo infrastrukturo in vadbišči</li> <li> Prostovoljna gasilska postaja s pripadajočo infrastrukturo in vadbišči</li> <li> Javno zaklonišče</li> <li> Skladišče s pripadajočo infrastrukturo</li> <li> Območje za prestrezanje nevarnih snovi na vodotokih</li> </ul> | <p><b>Možna izključna raba prostora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Območje za namestitev reševalnih služb</li> <li> Predvideno območje za namestitev reševalnih služb</li> <li> Območje za umik prebivalstva in začasno odlaganje ruševin</li> <li> Predvideno območje za umik prebivalstva in začasno odlaganje ruševin</li> <li> Območje za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva</li> <li> Predvideno območje za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva</li> <li> Območje za izvajanje raznih aktivnosti *</li> <li> Predvideno območje za izvajanje raznih aktivnosti *</li> <li> Območje za predelavo in odlaganje ruševin</li> <li> Območje možnega mesta za izven letališki pristanek in vzlet helikopterja</li> <li> Mesto za dekontaminacijo ljudi, živali in dobrin</li> <li> Območje za pokop ljudi</li> <li> Območje za pokop živali</li> </ul> |
|--|---|

Območje OPPN se nahaja na območju za potrebe obrambe z režimom omejena in nadzorovana raba prostora (ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe).

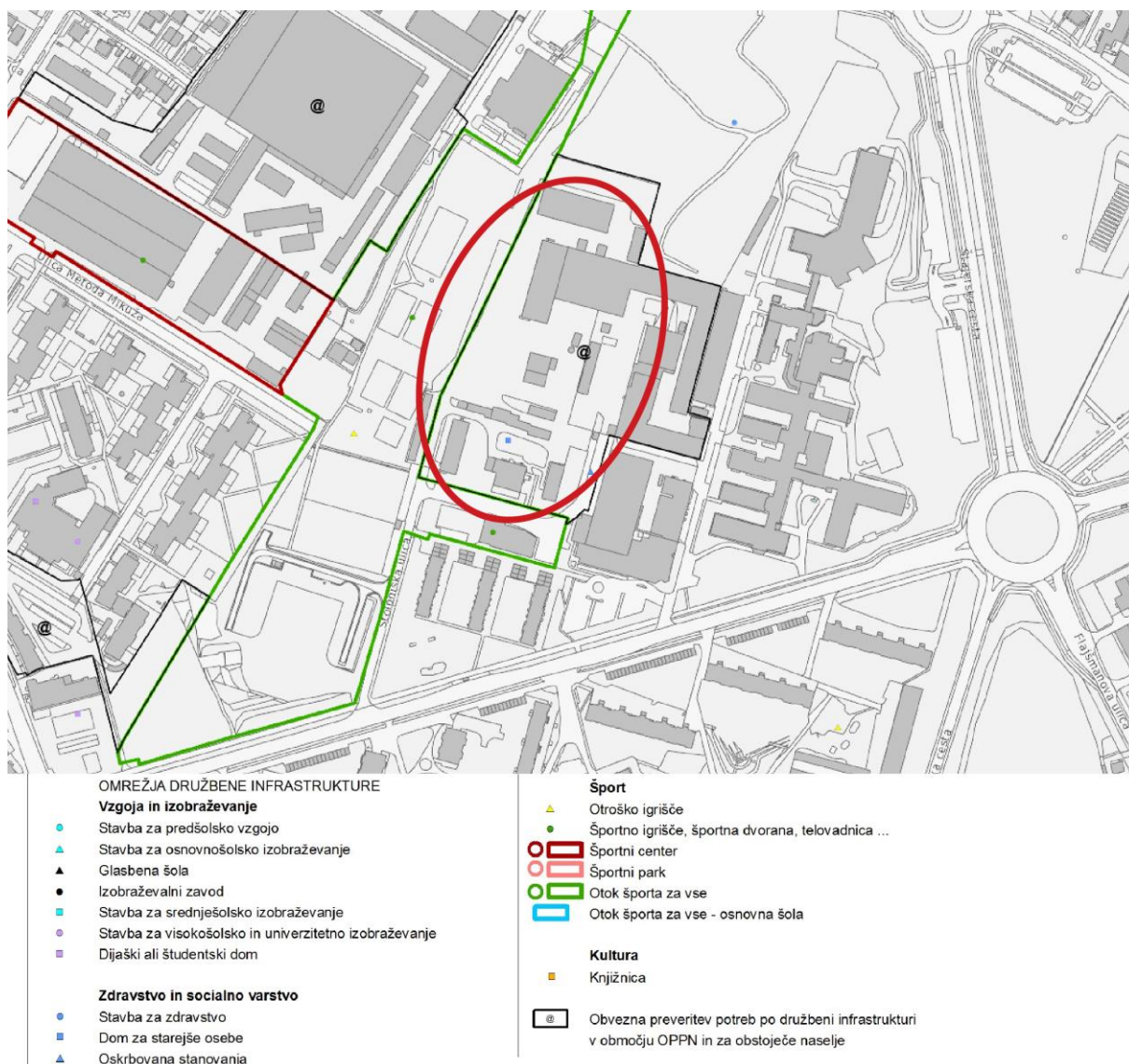
Obsežnejše zelene oz. športne površine preko zahodne strani območje predstavljajo območje za izvajanje raznih aktivnosti (Glede na potrebe v posameznih časovnih fazah izvajanja zaščite, reševanja in pomoči, zaščitnih ukrepov in za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev, je območje namenjeno za: - zbirališče reševalnih služb; - zasilno in začasno namestitev prebivalstva; - začasno odlaganje ruševin; - umik prebivalstva; - postavitve začasnih zdravstvenih postaj; - drugo glede na potrebe).

Na križišču Stolpniške ulice z Linhartovo cesto je javno zaklonišče.

Čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL je 10 minut.



## 4.4 Družbena infrastruktura



Za območje je potrebno preveriti ustreznost družbene infrastrukture. Na samem območju je zahtevan in predviden dom za starejše občane, ki se tudi umešča v prostor skozi postopek OPPN. Predvidena so tudi oskrbovana stanovanja.

V neposredni okolici je več športnih oz. rekreacijskih programov, ki se jih bodo lahko posluževali tudi bodoči uporabniki predmetnega območja.

## 4.5 Regulacijski elementi in javne površine



OPN MOL ID za predmetno območje, da se v celoti nahaja znotraj območja zelenega klina, v katerem je zahtevana večja pozornost glede deleža zelenih površin na območju.

Območje javnih površin, kot je določeno v OPN MOL ID, se na nahaja znotraj območja OPPN, meji pa na celotnem zahodnem in južnem robu.



## 4.6 Skladnost z OPN MOL SD

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del že med glavnimi cilji med drugim določa:

### 2.2. Cilji prostorskega razvoja MOL

#### 4. Privlačno, urejeno in inovativno mesto

Cilji so ohraniti mesto po meri človeka, dvigniti kakovost življenja in bivanja v njem, prenoviti stanovanja, izboljšati dostopnost, urediti odprte javne površine ter zelene in rekreacijske površine, dopolniti mrežo vrtcev in šol ter domov za starejše občane, spodbujati podjetništvo in inovativnost, izboljšati upravljanje mesta. Značaj Ljubljane bodo soustvarjali ustvarjalna kultura, inovativna znanost, kakovostna univerza, vrhunsko zdravstveno varstvo in odprtost k mednarodnemu sodelovanju.

V strateškem delu OPN je centralnim dejavnostim posvečeno poglavje 6.2.2.

### 6.2.2. Centralne dejavnosti in omrežje družbene javne infrastrukture

#### (A) CILJI

(1) Zasnova prostorskega načrtovanja centralnih dejavnosti in družbene infrastrukture je usmerjena predvsem v naslednje cilje:

...

#### 2. na ravni mesta:

- oblikovati središča različnih ravni z dograditvijo omrežja centralnih dejavnosti na četrtni in lokalni ravni,
- izboljšati oskrbo v neprimerno ali pomanjkljivo opremljenih središčih glede na predvideno raven oskrbe,
- razmestiti osrednje dejavnosti v območja, ki so dostopna s sedanjim ali načrtovanim javnim potniškim prometom,
- enakomerneje razporediti kulturne dejavnosti ter prenoviti in dograditi mrežo kulturnih institucij lokalnega pomena,
- spodbujati mešanje skladnih dejavnosti zaradi zagotavljanja dnevne frekventiranosti (delovna mesta), popoldanske zasedenosti (zabava, prosti čas) in stalne navzočnosti prebivalcev (stanovanja).

Sedanjo industrijsko rabo oz. degradiranost, ki je ostala, se nadomešča predvsem s stanovanjskim programom ter umestitvijo doma za starejše. Zaradi lokacije v mestu je območje že dobro opremljeno s komunalno infrastrukturo ter zelo dobro dostopno z javnim potniškim prometom.

#### (B) ZASNOVA IN USMERITVE

(1) Centralne dejavnosti vključujejo oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti. Med oskrbne dejavnosti so uvrščene trgovine in tržnice. Med storitvene dejavnosti so uvrščeni državna in javna uprava, pošte, banke, hoteli, kinodvorane, gledališča, knjižnice in sejmišča. Med družbeno javno infrastrukturo spadajo tudi zdravstvene, izobraževalne, verske, kulturne in športne ustanove.

*(2) Centralne dejavnosti so navzoče v vsem urbanem prostoru, koncentrirane pa so v mestnem središču, središčih naselij in ob mestnih vpadnicah. Območja mešanih dejavnosti so tista, kjer se na omenjenem prostoru vzpostavijo dejavnosti različnih komplementarnih ali nemotečih tipov.*

*(3) Krepiti je treba središča različnih ravni. Osrednje dejavnosti je treba umeščati v dobro dostopna območja ali v območja, kjer je mogoče izboljšati dostopnost z LUR, ter v območja, povezana z javnimi odprtimi površinami. Stanovanja so zelena dejavnost v mešanih območjih, če so skladna z drugimi dejavnostmi v območju.*

*(4) Preprečevati je treba selitev osrednjih mestnih dejavnosti na obrobje. Z umeščanjem ustreznih mešanih dejavnosti je treba krepiti konkurenčnost mestnega središča glede na zunajmestna nakupovalna središča.*

*(5) Centralne dejavnosti osrednjega mestnega dela se bodo širile čez območje notranjega cestnega obroča v smeri Šiške (Spodnja Šiška), južnega Bežigrada do Samove ulice in Topniške, Vodmata in Most ter Poljan do Kodeljevega.*

Območje je dobro oskrbovano s strani javnega prometnega sistema. Linhartova cesta, ki napaja območje, predstavlja pomembno mestno cesto. Stanovanjski program ter program doma za starejše oz. oskrbovanih stanovanj je komplementaren s programi neposredne okolice, zlasti s koncentracijo zdravstvenih programom na območju Soče ter zelenih oz. rekreativnih površin, ki bodo neposredno na voljo bodočim prebivalcem zahodno od Stolpniške ulice.

Strateški del OPN (ter tudi državna zakonodaja na področju prostora) daje praviloma prednost prenovi degradiranih območjih, kar je primer zlasti za zahodni del predmetnega območja (DUTB), kar je skladno z OPN MOL SD.

#### *8.2.2. Kompaktno mesto*

*(1) Na ravni kompaktnega mesta je treba ohranjati in krepiti radiocentrični morfološki model mesta s koncentrirano pozidavo ob krakih ter ohranjati zelene kline med njimi in prenavljati karakteristična mestna območja. Temeljne usmeritve so:*

- varovanje in krepitev morfološke zgradbe, ki ima značilnosti krakastega in koncentričnega modela,*
- ohranjanje tkiv, ki imajo prepoznano umetniško-zgodovinsko vrednost ter socialno in kulturno identiteto,*
- usmerjanje razvoja karakterističnih območij ter celovito ohranjanje in prenova območij kulturnih spomenikov in druge kulturne dediščine,*
- valorizacija in sanacija pripadajočih površin karakterističnih območij, tudi z ohranitvijo in povečanjem obstoječega zelenja,*
- celovita prenova oziroma rekonstrukcija degradiranih območij,*
- celovita prenova stanovanjskih sosesk, prednostno tistih, v katerih so objekti potresno ogroženi,*
- optimizacija poselitvenih gostot za zagotovitev ustrezne dostopnosti in rentabilnosti javne družbene, prometne in komunalno energetske infrastrukture (SP soseske),*
- prenova in dograditev vodilnih urbanističnih in krajinskih potez (avtocestna obvoznica, mestna magistrala Barjanska–Slovenska–Dunajska, mestni kraki,*

- koncentrične cestne povezave med kraki, Ljubljana in Gruberjev prekop, PST),*
- gradnja novih programskih žarišč z razpoznavno podobo (gateway) na križiščih mestnih vpadnic z avtocestno obvoznico,*
  - varovanje in izboljšanje ključnih pogledov in silhuete mesta.*
- ...

Glede na izpostavljeno sta predmetni program ter namera o prenovi degradiranega območja oz. sprememba rabe prostora skladna s strateškimi usmeritvami OPN MOL SD.

## 4.7 Skladnost z OPN MOL ID

Skladnost z OPN MOL ID bo potrebno zagotavljati skozi celoten potek priprave urbanistične in kasnejše arhitekturne dokumentacije. V trenutni fazi se zagotavlja oz. je smiselno preverjati skladnost zgolj s ključnimi elementi oz. zahtevami izvedbenega akta.

kriterij	zahteva OPN MOL ID	Investicijska namera oz. pobuda	skladnost
namenska raba zemljišč	CU (Osrednja območja centralnih dejavnosti)	pretežno stanovanjski program	da
delež stanovanj	največ 70 % (97. člen)	ob umeščanju doma za starejše neproblematično, sicer se bo delež zagotavljal predvidoma v pritličjih objektov	da *
tipologija	V	V	da *
faktor izrabe	1,2	do 1,2	da
faktor odprtih bivalnih površin	30%	več kot 30%	da *
višina objektov	do P+5	do P+5	da
pogledi	odprti proti Gradu in Kamniškim Alpam	*	da *
dom za starejše	do 150 oskrbovancev	bodisi na celotnem območju OPPN, bodisi on območju pobude	da
dostop	s Stolpniške, Linhartove	s Stolpniške, posredno Linhartove	da

\* se preveri v sklopu priprave variantnih rešitev

OPN MOL ID v splošnem delu določa vrsto pogojev in omejitev, ki jih bo v nadaljnjih fazah projektiranja potrebno upoštevati.

## 4.1 Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

### ***Splošne usmeritve glede razvoja naselij***

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

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

Predmetno območje danes predstavlja degradirane površine, ki jih je za sabo pustila propadla gospodarska dejavnost. Razvoj s stanovanjskim programom predstavlja razvoj urbanih funkcij.

Umeščanje doma za starejše oz. vsaj 30% drugih centralnih dejavnosti na območju predstavlja prepletanje raznolikosti programov oz. rab prostora.

Glede na mikrolokacijo načrtovani program delno prispeva tudi k razvoju osrednjih površin. Dostopnost z javnim prometom je dobra.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve.*

### ***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;
- na novih, obsežnejših območjih za gradnjo stanovanj se izvaja organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja (soseske), kakor tudi posameznih stavb;
- 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.

Novo stanovanjsko območje bo skladno z usmeritvami. Načrtovana soseska je umeščena v že urbanizirano območje. Prometna in komunalna opremljenost širšega območja omogočata priključitev načrtovanih stavb na javno gospodarsko infrastrukturo. Nove površine bodo komunalno opremljene, zadostne zelene površine bodo zagotovljene. V zasnovi se bo zagotovilo različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve.*

### **Splošne smernice s področja 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 ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti.

Območje je dobro dostopno preko sistema javnih obodnih ulic, zlasti Linhartove ceste, ki je ena pomembnejših mestnih prometnic. Opremljena je tako s površinami za pešce kot s kolesarsko stezo.

Znotraj območja bodo, skladno z določili OPN MOL ID, zagotovljeni pogoji za uporabo oz. spodbujanje kolesarjenja ter uporabo t.i. mikro mobilnosti.

Obsežnejši zeleni pas neposredno ob zahodnem robu območja predstavlja dodaten potencial za kvalitetno dostopnost (v zelenih površinah) od Linhartove do predmetnega območja.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti.*

### **Splošne smernice s področja energetike**

Območje predstavlja degradirane površine, ki so do neke mere že opremljene z energetsko in drugo komunalno opremo.

Ob upoštevanju Lokalnega energetskega koncepta MOL in konkretnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora se bo zasnova energetska zasnova stavb na območju.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja energetike.*

### **Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč**

Obravnava območje ne sodi med kmetijska zemljišča.



*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami za področje kmetijskih zemljišč.*

### **Splošne smernice za področje gozdarstva**

Obravnavano območje se ne nahaja na območjih, ki so zavarovana po predpisih o gozdovih.

*Investicijska namera je skladna s smernicami za področje gozdarstva.*

### **Splošne naravovarstvene smernice**

Na območju OPPN se ne nahaja nobeno varovano območje narave.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi naravovarstvenimi smernicami.*

### **Splošne smernice s področja upravljanja z vodami**

Po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 43/15) se območje nahaja v območju režima **2B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom**. Zasnova območja, konkretne rešitve stavb in predvsem ureditve okolice bodo morale spoštovati zahteve za varstvo podtalnice. Direkcija RS za vode bo podala konkretne smernice s podrobnejšimi usmeritvami oz. zahtevami.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo Zakon o vodah in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja bo načrtovano na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki ...).

*Investicijska namera je načeloma skladna s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami, vendar bo v nadaljnjih fazah izdelave OPPN treba upoštevati konkretne usmeritve in Uredbo za zaščito podtalnice.*

### **Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine**

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva nepremične kulturne dediščine.

*Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami za področje varstva nepremične kulturne dediščine.*

### **Splošne smernice s področja obrambe**

Območje se nahaja v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. V nadaljnji pripravi OPPN bo potrebno upoštevati konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, v kolikor bodo le-ti podali kakšne konkretne zahteve.

*Investicijska namera je oz. bo skladna s splošnimi smernicami s področja obrambe.*

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

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče. Orientacijski pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let je 0,285.

Za zagotavljanje ustrezne požarne varnosti je treba:

- opredeliti 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 upoštevani vsi predpisi za zagotavljanje požarne varnosti objektov in preprečevanje požarne ogroženosti naravnega okolja. Zagotovljeni bodo odmiki, količina in viri vode za gašenje, dovozi, dostopi ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila. Požarna varnost obstoječih objektov se zaradi predvidenih posegov ne bo poslabšala.

*Investicijska namera je načeloma skladna s splošnimi smernicami s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.*

## 5 Potrebne investicije v javno infrastrukturo

Predmetno območje je že pozidano in komunalno opremljeno. Na vzhodnem delu je delujoč industrijski kompleks Medex, na zahodnem pa so degradirane površine, ki jih je za sabo pustilo propadlo cestno podjetje.

Oba sklopa sta že »umeščena« v mestno tkivo, s spremembo programa se bo sicer spremenil karakter ter potrebe tega območja, vendar potrebe po večjih investicijah v javno infrastrukturo ni pričakovati.

*Konkretnejše potrebe po investicijah v komunalno opremo so opredeljene v poglavju 6.4 tega dokumenta.*



## 6 Okvirni roki in ocena investicije

### 6.1 Okvirni roki za izvedbo priprave OPPN

V letu 2022 je načrtovan začetek priprave OPPN, vključno s pridobitvijo variantnih rešitev ter izborom najprimernejše rešitve, za vsebinsko podlago za pripravo OPPN. Sama priprava OPPN je prevedena v letu 2022 ter letu 2023, v katerem bi OPPN lahko bil sprejet oz. uveljavljen.

### 6.2 Okvirni roki za izvedbo investicij

#### Vzhodni del

Trenutni lastnik, Medex, želi na območju ohranjati proizvodno dejavnost in ne kratkoročno, ne srednjeročno nima namena seliti proizvodnje in izvajati gradenj.

#### Zahodni del

DUTB je »sistemski« lastnik tega območja, ki želi območje prodati bodočemu investitorju, da ga bo razvil naprej. Ko bo prišlo do prodaje in ob pogoju, da bo sprejet OPPN je ocenjen čas do realizacije 2 do 4 leta (pridobitev dokumentacije, dovoljenja, gradnja, dokončanje).

### 6.3 Ocena investicije v nove objekte

Okvirna ocena je pripravljena glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta. Vključuje oceno gradnje objektov, ne pa tudi predhodnih postopkov (stroški projektive, nazdora, opreme, DDV ...).

objekt, program	bruto površine (m <sup>2</sup> )	okvirna ocena vrednosti investicije, GOI (EUR)
zahodni del: večstanovanjski objekti cca. 110 stanovanj	12.750	19.125.000
zahodni del: dom starejši občanov cca. 150 oskrbovancev (brez opreme)	8.850	11.250.000
vzhodni del: večstanovanjski objekti cca. 135 stanovanj	15.600	23.400.000
<b>SKUPAJ</b>		<b>53.775.000</b>

## 6.4 Ocena investicije v komunalno infrastrukturo

Okvirna ocena je pripravljena po metodologij iz drugega odstavka šestega člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) – priloge 1.

### Vzhodni del (Medex)

objekt, program S – stanovanjske površine (pretežno večstanovanjske stavbe)	bruto površine (ha)	okvirna ocena vrednosti investicije, GOI (EUR)
Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo)	1,3	195.000
Vodovodno omrežje	1,3	29.250
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	1,3	39.000
Plinovodno omrežje	1,3	29.250
Vročevodno omrežje	1,3	78.000
<b>SKUPAJ</b>		<b>370.500</b>

### Zahodni del (DUTB)

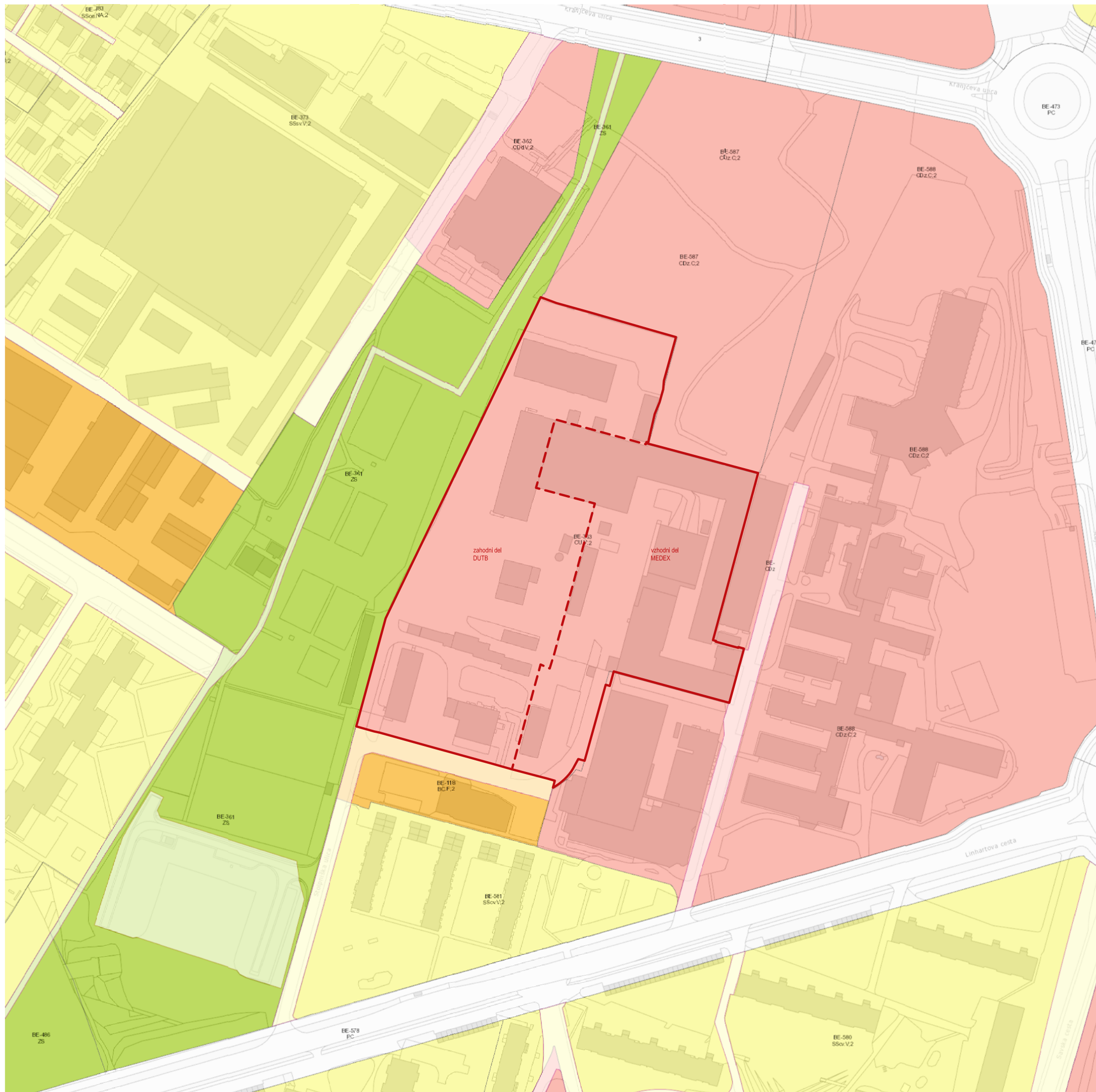
objekt, program S – stanovanjske površine (pretežno večstanovanjske stavbe)	bruto površine (ha)	okvirna ocena vrednosti investicije, GOI (EUR)
Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo)	1,8	270.000
Vodovodno omrežje	1,8	40.500
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	1,8	54.000
Plinovodno omrežje	1,8	40.500
Vročevodno omrežje	1,8	108.000
<b>SKUPAJ</b>		<b>513.000</b>

Glede na dejstvo, da je območje komunalno že opremljeno, bo v nadaljnjih fazah priprave OPPN možno podati precej natančnejšo oceno, ko bodo znana izhodišča nosilcev urejanja prostora.

## Grafični listi

1	Izsek iz OPN MOL ID	1:2.000
2	Območje OPPN na katastrskem načrtu	1:1.000
3	Območje OPPN na geodetskem načrtu	1:1.000
4	Ureditvena situacija	1:1.000
5	Zbirni načrt komunalne infrastrukture	1:1.000





območje OPPN  
 meja med zahodnim in vzhodnim delom OPPN

- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- Območja stanovanj**
- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
  - SSsv Pretežno večstanovanjske površine
  - SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine
  - SSsv Splošne večstanovanjske površine
  - SB Stanovanjske površine za posebne namene
  - SK Površine podeželskega naselja
- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
  - CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
  - CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
  - CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
  - CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
  - CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
  - CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
  - CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
- Območja proizvodnih dejavnosti**
- IP Površine za industrijo
  - IG Gospodarske cone
  - IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- Posebna območja**
- BT Površine za turizem
  - BD Površine drugih območij
  - BC Športni centri
- Območja zelenih površin**
- ZS Površine za odih, rekreacijo in šport
  - ZPp Parki
  - ZPps Pot spominov in tovarništva
  - ZDd Druga zelene površine
  - ZDo Zeleni obvodni pas
  - ZK Pokopališča
  - ZV Površine za vrtičkarstvo
- Območja prometnih površin**
- PC Površine cest
  - PŽ Površine železnic
  - POg Površine za mirujoči promet
  - POd Druga prometne površine

IZHODIŠČA

**delavnica**   
 delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. Tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana  
 pripravilec Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
 projekt Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J v Ljubljani

grafični načrt **izsek iz OPN**  
 vodja projekta Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A  
 datum geod. pos. marec 2022 projekt št. 003/2021  
 datum projekta marec 2022 merilo 1:2000 št. lista **1**



- območje OPPN
- meja med zahodnim in vzhodnim delom OPPN
- parcelne meje (k.o. 2636)
- urejene parcelne meje (k.o. 2636)

zahodni del  
DUTB

vzhodni del  
MEDEX

## IZHODIŠČA

**delavnica** delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
pripravilec	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
projekt	Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J v Ljubljani
grafični načrt	<b>območje OPPN na katastrskem načrtu</b>
vodja projekta	Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A
datum geod. pos.	marec 2022 <span style="float: right;">projekt št. 003/2021</span>
datum projekta	marec 2022 <span style="float: right;">merilo 1:1.000 št. lista <b>2</b></span>









območje OPPN  
 meja med zahodnim in vzhodnim delom OPPN

**IZHODIŠČA**

**delavnica** delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik	Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana		
prilagodilec	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana		
projekt	Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J v Ljubljani		
grafični načrt	<b>ureditvena situacija</b>		
vodja projekta	Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A		
datum geod. pos.	marec 2022	projekt št.	003/2021
datum projekta	marec 2022	merilo	1:1.000 št. lista <b>4</b>



območje OPPN  
 meja med zahodnim in vzhodnim delom OPPN

KOMUNALNI VODI	
	obstoječi
fekalna kanalizacija	
meteorna kanalizacija	
vodovod	
elektrika - niska nap.	
elektrika - sr.vis. nap.	
javna razsvetjava	
TK vodi	
plinovod	

natančnost prikaza komunalnih vodov je različna, odvisna od natančnosti izvorne baze podatkov

IZHODIŠČA

**delavnica** delavnica, oblikovanje prostora, d.o.o. tržaška cesta 3a 1360 vrhnika www.delavnica.eu info@delavnica.eu

naročnik Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana

prilagodilec Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

projekt Izhodišča za pripravo OPPN 234: Soča J v Ljubljani

grafični načrt **zbirni načrt komunalne infrastrukture**

vodja projekta Maj Juvanec, u.d.i.a., ZAPS 1395 A

datum geod. pos. marec 2022 projekt št. 003/2021

datum projekta marec 2022 merilo 1:1.000 št. lista **5**