

ELABORAT: PREVERITEV POGOJEV GRADNJE TER PREDLOG GRADNJE IN SPREMEMBE NAMEMBNOSTI Eipprova ulica 5, Ljubljana

Naročnik:
Noon d.o.o., Beethovnova ulica 14, 1000 Ljubljana

Izdelal:
Arhitekt Janez Marn s.p.,
Stari trg 11, 1000 Ljubljana
Pisarna: Parmova 53, 1000 Ljubljana
M: 041 876531
E: janez.marn@gmail.com

Številka elaborata: 25-0401
Ljubljana, april 2025

Janez Marn, u.d.i.a, ZAPS PA 1922



Zemljišče se nahaja v varovalnih pasovih:

- Lokalna krajevna cesta (upravljalec MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet)
- Plinovod (upravljalec JP Energetika Ljubljana),
- TK vod (upravljalec Unitedfiber),
- varovalni koridor elektronsko komunikacijskih zračnih zvez RTV Upravljalec Javni zavod RTV Slovenija).

4. PREDVIDENA GRADNJA IN SPREMEMBA NAMEBNOSTI

4.1. Posegi na obstoječi glavni stavbi:

Stavba Eipprova 5 se rekonstruira, nadzida in spremeni namembnost. Višinsko se uskladi s sosednjo stavbo Eipprova 3. Etažnost stavbe se spremeni iz sedanjih P+Po v P+1+Po (pritličje, 1. nadstropje, izkoriščeno podstrešje). Osvetlitev izkoriščenega podstrešja se zagotovi s frčadami na obeh strešinah (vzhodna in zahodna).

Namembnost stavbe bo 12111 - Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.

4.2. Pripadajoči objekti:

Gradbena parcela stavbe Eipprova 5 je velika 488 m². Zazidana površina glavne stavbe Eipprova 5 je ocenjena na 140 m², skupna dovoljena površina pripadajočih objektov (enega ali več) je ocenjena na 55 m². Lahko se ohranita obstoječa pripadajoča objekta do skupne površine 55 m² ali pa se gradita nova.

4.3. Komunalna in energetska infrastruktura:

Stavba Eipprova ulica 5 se priključi na vso razpoložljivo infrastrukturo: Vodovod, kanalizacijo za odpadne in padavinske vode (mešan vod), plinovod, električno in TK omrežje.

5. RELEVANTNA DOLOČILA PROSTORSKEGA AKTA



Slika 1: namenska raba (vir: novi urbinfo)

Oznaka tipa objekta: C - Stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb)

3.člen (pomen izrazov)

Dozidava objekta je povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 %.

Historično območje mestnega središča obsega: območja baročne Ljubljane z Žabjakom, območje Grajskega griča, secesijske Ljubljane, moderne Ljubljane, Karlovškega in Poljanskega predmestja ter območje Krakova z Eipprovo ulico in je prikazano na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

Širše mestno središče je območje, ki vključuje funkcionalne enote Grad, Stara Ljubljana, Mestno središče, Prule, Tabor, Poljane, Klinika, Nove Poljane, Vodmat in Trnovo del (med Zoisovo in Barjansko cesto, Gradaščico in Ljubljanico, vključno z delom območja južno od Eipprove ulice) ter je prikazano na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

OPIS: Predmetno zemljišče (parc. št. 10/3, 10/4, k.o. 1722 - Trnovsko predmestje) se nahaja v historičnem območju mestnega središča ter v širšem mestnem središču.

7. člen (enote urejanja prostora)

Zemljišče se nahaja v enoti urejanja prostora EUP TR-306, kjer veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Urbanistični pogoji: Območje EUP mora ohraniti sedanji vsebinski in oblikovni značaj (gabarit, stavbne mase, zazidalni sistem, fasade, talno oblikovanje in opremo prostora, tip ograj ipd.). Stanovanjsko hišo na Karunovi 3 (zemljišče s parc. št. 56, k. o. Trnovsko predmestje) je treba ohraniti v zunanji podobi; to je v tlorisni zasnovi, višinskem gabaritu in oblikovanju fasad. Dopustna je obnova obstoječega objekta z možnostjo izrabe podstrešja. Novogradnja na zemljiščih s parc. št. 1718, *56, *30 in 33/1, vse k. o. Trnovsko predmestje, je dopustna znotraj določene gradbene meje in pod naslednjimi pogoji: v južnem delu zemljišča s parc. št. *56, k. o. Trnovsko predmestje (prislonjena na objekt Vogelna 3, zemljišče s parc. št. 55, k. o. Trnovsko predmestje), je treba novogradnjo odmakniti od ulične linije (fasada novogradnje in fasada objekta Vogelna ulica 3 ne smeta biti poravnani v isto ravnino), streho je treba oblikovati kot tradicionalno streho z opečno kritino, značilno za predmestje (dvokapna, streha na čop ipd.), za osvetlitev prostorov ob uličnih strešinah (Karunova, Eipprova ulica) je treba predvideti okna, svetlobnike v ravnini strešine (npr. linijski svetlobni pas ipd.). Objekt z izrazito pravokotno tlorisno osnovo je treba oblikovati tako, da se zgornji dve etaži, na severno in zahodno stran, poševno umikata v notranjost glede na zunanjo konturo objekta v pritličju. Dopustna je transparentna povezava (kot hodnik, dvigalo) z rekonstruiranim objektom na Karunovi ulici 3. Skrajna višina celotnega objekta ne sme presegati višinskih gabaritov hiš Karunova ulica 3 in Vogelna ulica 3 (etažnost do P+1+2T, višina do 12,60 m). Venec novogradnje ne sme presegati venca objekta Karunova ulica 3. Dovoze in parkiranje je treba reševati podzemno. Najustreznejši dovoz v garažo je z Vogelne ulice. Hkrati z ureditvijo novogradnje je treba urediti tudi odprte površine na severni strani območja in odstraniti gospodarsko poslopje v vzhodnem delu zemljišča s parc. št. *56, k. o. Trnovsko predmestje, stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. *30, k. o. Trnovsko predmestje, (Karunova ulica 1) in pomožni objekt ob hiši Karunova ulica 1. Na zemljiščih s parc. št. 33/1 in 33/2 (del severno od gradbene meje), obe k. o. Trnovsko predmestje, je pogojno dopustna gradnja garažne stavbe pod terenom za potrebe mirujočega prometa, če bodo razmere stanja podzemnih vod to dopuščale glede na predpisane omejitve. Gradnja nad terenom ni dopustna. V primeru gradnje podzemne garaže mora biti ta v celoti vkopana. Uvoz v podzemno garažo ne sme biti urejen z Eipprove ulice. Streha podzemnih garaž mora biti urejena kot zelena površina, prekrita s plastjo zemlje (prsti), ki omogoča zasaditev dreves, in izvedena v enakem višinskem nivoju, kot ga ima obstoječi raščeni teren na lokaciji vrta. Rob ulične linije ob zeleni površini v smeri Karunove in Eipprove ulice mora biti obsajen z visokoraslo živo mejo. Izdelati je treba načrt krajinske ureditve nad koto terena celotnega območja. Pri ureditvi Eipprove ulice je treba zagotoviti enotno ureditev uličnega prostora in urbane opreme. V delu, kjer cesta poteka preko območja trga, jo je treba urejati tako, da se s posebnimi talnimi ureditvami promet umiri na način, da imajo pešci prednost pred motornim prometom.

Gradnja pod nivojem terena je dopustna po določilih 78a. člena odloka OPN MOL ID.

OPIS: Urbanistični pogoji se na predmetno zemljišče nanašajo v delu, da se mora ohraniti sedanji vsebinski in oblikovni značaj (gabarit, stavbne mase, zazidalni sistem, fasade, talno oblikovanje in opremo prostora, tip ograj ipd.).

Ostali pogoji se konkretno nanašajo na stavbe in zemljišča v zahodnem delu EUP in niso relevantna za predmetno zemljišče.

9. člen (namenska raba zemljišč)

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti: Območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

11. člen (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe)

CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije
- omejitev velikosti gradbene parcele za oskrbne postaje, ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice.

č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.

3. Dopustne gradnje in druga dela: V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, morajo biti deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

OPIS: Na predmetnem zemljišču so dovoljene vse dejavnosti za območne namenske rabe CU, med katere spada med drugim tudi hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ter mladinska prenočišča kot druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

Med »hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev« skladno z Tehnično smernico za razvrščanje objektov spadajo hoteli, moteli, penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z restavracijami ali brez.

13. člen (vrste dopustnih gradenj)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti.

(2) Gradnje, določene v prvem odstavku tega člena, razen odstranitve objekta, so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

OPIS: Pred rekonstrukcijo, prizidavo, novogradnjo ali spremembo namembnosti predmetnih objektov je treba dokazati njihovo legalnost.

(6) Če se v EUP z namensko rabo CU in tipologijo V, VS, NV in C, ali z namensko rabo SSsv in tipologijo NV, nahajajo obstoječi objekti tipov NA, NB in ND, so na teh objektih po določbah za območja namenske rabe SSse dopustne prizidave, rekonstrukcije, nadomestna gradnja, vzdrževanje in odstranitev objektov ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov (majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, rezervoar, nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, bazen, vodnjak, ograja in podporni zid). Kadar gre za zapolnitev vrzeli med že zgrajenimi tovrstnimi objekti, je dopustna tudi dopolnilna gradnja objektov tipa NA ali ND pod pogoji, določenimi za območja namenske rabe SSse. Vsi posegi, ki jih navaja ta odstavek, so dopustni tudi na obstoječih objektih tipa NV, ki se nahajajo v EUP z namensko rabo CU in tipologijo V, VS in C, po določbah za območja namenske rabe CU.NV ali v EUP z namensko rabo SSsv in tipologijo V, VS in C, po določbah za območja namenske rabe SSsv.NV.

OPIS: Stavba Eipprova 5 je tip NA, zato so vsi posegi (skladno z 16.odstavkom tega člena tudi spremembe namembnosti) dovoljeni po določbah za območja namenske rabe SSse. Ti so: Faktor zazidanosti 40% in faktor odprtih bivalnih površin najmanj 30%.

Gradbena parcela stavbe Eipprova 5 je velika 488 m², skupna zazidana površina glavnega objekta in vseh pripadajočih objektov je lahko največ 195,2 m².

Trenutna zazidana površina stavb (po podatkih GURS) je 248 m², torej že presega dopustno zazidanost. Zato se upošteva 3.odstavek 19.člena OPN:

Kadar sta zazidanost (FZ) ali izraba (FI) gradbene parcele na kateri stoji obstoječi objekt, večji od zazidanosti ali izrabe gradbene parcele ali kadar sta faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) manjša, kot sta določena s tem odlokom:

- so na obstoječih objektih dopustni le rekonstrukcije, nadomestna gradnja, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov in spremembe namembnosti objektov, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali za katere se parkirna mesta lahko zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba,

- so dopustni povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb, urejanje dostopov za funkcionalno ovirane osebe ter gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih.

Rekonstrukcija je po določilih Gradbenega zakona spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje.

Če se nezahtevne objekte odstrani do faktorja zazidanosti 40%, se lahko obstoječa glavna stavba tudi nadzida.

(14) Če ni s tem odlokom določeno drugače, je v stavbah, ki se nahajajo v območju evidentirane in razglašene kulturne dediščine, poleg dejavnosti, ki so dopustne v EUP, v kateri se nahaja stavba, dopustno urediti tudi dejavnosti 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice. Posegi so dopustni le s soglasjem organa, pristojnega za ohranjanje kulturne dediščine.

(16) Gradnja objektov v ožjem in historičnem mestnem središču:

a) Če za EUP v ožjem in historičnem mestnem središču, razen za EUP s tipologijo NV s PPIP ni določeno drugače, so dopustni:

- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta in gradnja novega,
- prizidava objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti,
- gradnja objektov v skladu z določili 12. člena tega odloka in
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s Prilogo 4.

b) Posegi iz točke a) tega odstavka so dopustni pod pogojem, da se višina venca nove, rekonstruirane ali nadzidane stavbe v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, višina slemena nove, rekonstruirane ali nadzidane stavbe pa le do višine slemena sosednje višje stavbe, če taka stavba ne predstavlja obstoječega višinskega poudarka v uličnem nizu.

OPIS: Pri eventuelni nadzidavi stavbe je potrebno upoštevati, da se višina venca nove, rekonstruirane ali nadzidane stavbe v uličnem nizu poveča le do višine venca sosednje višje stavbe, višina slemena nove, rekonstruirane ali nadzidane stavbe pa le do višine slemena sosednje višje stavbe.

15. člen (tipi objektov)

NA: Nizka prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječa nestanovanjska stavba.

C: Stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb).

OPIS: Obstoječa stavba Eipprova 5 je tip NA.

16. člen (oblikovanje objektov in barve fasad)

(4) Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50 % površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

5) Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene. Višina posamezne frčade ne sme presegati 1/2 višine strehe. Višina frčade je projekcija celotne višine frčade (od najnižje točke odprtine v strehi, potrebne za izvedbo frčade, do najvišje točke strehe frčade) na vertikalno ravnino. Skupna dolžina frčad ne sme presegati 1/3 dolžine strešine. Na območjih, varovanih s predpisi s področja kulturne dediščine, lahko organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine, določi tudi drugačne pogoje.

(8) Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Fasade objektov, v katerih so stanovanja, ne smejo biti signalnih ali fluorescentnih barv, to je barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (na primer citronsko rumena, živo zelena, intenzivno vijolična, živo roza, turkizno modra). Prav tako ni dopustna kombinacija signalnih ali fluorescentnih barv med seboj.

(9) Vsi novo zgrajeni ali rekonstruirani objekti v javni rabi in stanovanjske stavbe z več kot desetimi stanovanji morajo funkcionalno oviranim osebam zagotavljati dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

OPIS: Stavba se nahaja na območju, varovanem kot kulturna dediščina, zato se oblika in velikost frčad uskladi z ZVKDS.

17. člen (ureditev okolice objektov s pritličjem v javni rabi)

(1) Prostor med nestanovanjsko stavbo, namenjeno javni rabi, ali večstanovanjsko stavbo s pritličjem v javni rabi ter EUP z namenskima rabama PC in POd ali regulacijsko linijo javne površine je treba urediti tako, da s predprostori sosednjih stavb tvori usklajeno celoto.

(2) Za projekt zunanje ureditve predprostora stavbe iz prejšnjega odstavka je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za urejanje prostora.

OPIS: Stavba Eipprova 5 se uredi s pritličjem v javni rabi.

24. člen (odmiki stavb od sosednjih parcel)

(1) Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov NA, NB (niz), ND in NV (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m. Ta določba velja tudi za stavbe tipov C in F, če se gradijo v EUP s tipi stavb NA, NB, ND in NV.

(2) Gradnja stavb na mejo gradbene parcele je dopustna:

1. brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo: - na skupni meji gradbenih parcel (dvojček), - na skupnih mejah gradbenih parcel v strnjenem nizu (NB, VS), - če je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami, - na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta,

2. s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na mejo gradbene parcele značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v OPPN ali v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Manjši odmik stavbe od parcelne meje, kot je določen v prvem, tretjem, četrtem, devetem, enajstem, osemnajstem in devetnajstem odstavku tega člena, je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten v primeru nadomestne gradnje oziroma kadar se zakonito zgrajena stavba rekonstruira ali se ji spreminja namembnost.

(8) Nadzidava zakonito zgrajenih stavb tipov NA, ND, NV, V, C in F, ki so od meje gradbene parcele oddaljene manj, kot določa ta odlok, je dopustna s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, od katerih je nadzidava odmaknjena manj, kot določa ta odlok, in pod pogojem, da so izpolnjena ostala določila tega odloka. Nadzidave stavb tipov NB in VS so dopustne v skladu z določili tega odloka brez odmikov od zunanjega zidu, s katerim se stikajo s sosednjima objektoma.

OPIS: Za EUP, v kateri se nahaja predmetna stavba, je način gradnje na mejo gradbene parcele značilen, zato je gradnja (tudi rekonstrukcija in nadzidava) dopustna ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih parcel.

26-31.členi (enostavni in nezahtevni objekti)

(1) Če ni v tem odloku določeno drugače, se za določanje dimenzij in za druge pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov upoštevajo predpisi s področja graditve objektov in drugih področnih predpisov.

(2) Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen in dopustno lokacijo v posameznih namenskih rabah so določene v Prilogi 4 odloka.

(3) Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju.

OPIS: Na predmetni parceli se nahajata dva nezahtevna objekta v velikosti 39 in 42 m² (podatki GURS). Če sta legalna, je dovoljena njihova rekonstrukcija in sprememba namembnosti.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov so hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ter druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev lahko nezahtevni objekti, če ne presegajo 25 m². To pomeni, da bi eventualna sprememba namembnosti teh dveh objektov v tovrstno dejavnost

(npr. kot depandansa) predstavljala tudi spremembo zahtevnosti (iz nezahtevnega v manj zahteven objekt).

32. člen (velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin)

(2) Faktor zelenih površin (FZP), ki je določen v 20. členu tega odloka, se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa ta odlok, FZP lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Na območju ožjega mestnega središča je površine raščenega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi.

(2) Faktor zelenih površin (FZP), ki je določen v 20. členu tega odloka, se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa ta odlok, FZP lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Na območju ožjega mestnega središča je površine raščenega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi.

OPIS: Faktor zelenih površin na EUP ni predpisan.

33. člen (zeleni klini)

OPIS: zemljišče se ne nahaja v območju zelenega klina.

34. člen (zasaditev dreves)

Najmanjše število dreves na gradbeni parceli v območju namenske rabe CU je za nestanovanjske stavbe vsaj 15 dreves/ha.

OPIS: Za gradbeno parcelo velikosti 488 m² je potrebno zasaditi 1 drevo.

38. člen (parkirni normativi)

Za 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni):
Motorni promet 1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste, kolesa 1 PM/5 sob.

Za 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča): Motorni promet 1 PM/10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste, za kolesa 1 PM/3 postelje.

OPIS: Predmetno zemljišče se nahaja v 1.parkirni coni. V parkirni coni 1 se parkirni normativi za motorni promet ne uporabljajo. Potrebno je zagotoviti prostor za kolesa.

46. člen (obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo)

Zemljišče se nahaja v območju z oznako 2 kar pomeni, da je obvezna priključitev na javni vodovodni sistem, priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem, priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje ter priključitev na električno omrežje.

OPIS: Stavba Eipprova ulica 5 se priključi na vso razpoložljivo infrastrukturo: Vodovod, kanalizacijo za odpadne in padavinske vode (mešan vod), plinovod, električno in TK omrežje.

6. PROJEKTNI POGOJI

1. Plinovod:

Upravljaec Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana

Št. projektnih pogojev: JPE-351-622/2025-003 (P2245), datum: 17.6.2025

2.