

7. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelji za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN so:

- tretji odstavek 298. člena in tretji odstavek 338. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3), ki določata, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začetni na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih;
- 123. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa, da se spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje;
- 119. člen ZUreP-2, ki v prvem odstavku določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN;
- druga alineja četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da se do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi;
- 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), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- 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 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana;
- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku,
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška s katerim je MOL pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPPN, št. 3505-22/2018-105 z dne 1.8.2019.

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje OPPN, ki je predmet sprememb in dopolnitev, se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška, na delu prostora med Celovško cesto, Rakuševo ulico, severno obvoznico ter Cesto Ljubljanske brigade. Območje OPPN, ki se nahaja na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji, je namenjeno trgovskemu centru s številnimi drugimi programi, ki dopolnjujejo ponudbo velikih obstoječih oz. nastajajočih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini.

Z obravnavanimi spremembami bosta omogočena razvoj in krepitev trgovskega centra in drugih poslovnih dejavnosti na sedanji lokaciji.

Območje ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12 in 48/16 – avtentična razlaga) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Območje veljavnega OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, ter pet prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in C5, namenjenih javnim površinam (cestam in POT-i).

Veljavni OPPN je bil izdelan na osnovi preteklih investicijskih namer lastnikov zemljišč. Od uveljavitve zadnje spremembe OPPN so se nekatere investicijske namere pobudnikov spremenile, delno pa se je spremenilo tudi lastništvo zemljišč (na območjih prostorskih enot P5 in P6 ter na delu P2), s tem pa tudi investicijske namere na njih.

SD OPPN se nanašajo na prostorske enote P1, P2, P4, P5 in P6 ter na prostorske enote namenjene javnim površinam.

Pobudo za pripravo SD OPPN sta skupaj z investicijsko namero v letu 2018 posredovala lastnika nepremičnin na območju prostorskih enot P1, P4, P5 in P6: družbi Aleja d.o.o. (nekdanja Nepra d.o.o.) in PC 128 d.o.o..

V letu 2019 se je v postopek priprave SD OPPN s svojo pobudo priključila tudi družba Stolp severnica d.o.o. (nekdanji DRLC d.o.o.), lastnica zemljišča na območju prostorske enote P2.

Rešitve SD OPPN so pripravljene na podlagi prikaza stanja prostora, strokovnih podlag ter investicijskih namer pobudnikov.

3. PREDMET IZDELAVE SD OPPN

Predmet SD OPPN so spremembe prostorskih ureditev in pogojev za gradnje na območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6.

Predvidenih je tudi nekaj sprememb prometnih rešitev in sicer na območju prostorskih enot C1 do C5, ki so namenjene javnim prometnim površinam in POT-i, s katerimi se izboljšujejo prometne ureditve in dostopi na območje.

Ker za območje prostorske enote P3 s strani lastnika zemljišč ni bila dana nobena pobuda za spremembo OPPN, se pogoji za posege na tej prostorski enoti ne spreminjajo.

Veljavni OPPN za obravnavano območje narekuje širšo prepoznavnost obravnavanega prostora: z umestitvijo višinske dominante v križišču obvoznice in Celovške ceste sta novo poslovno območje ter stik mestne obvoznice in vpadnice vizualno označena v širšem prostoru. Z oblikovanjem trga med Celovško cesto in nakupovalnim centrom, ki vključuje tudi POT pa se bogati javni prostor mesta.

V okviru obravnavanih SD OPPN se urbanistična zasnova in obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora ohranjajo. Predvidene so spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, spremembe regulacijskih elementov in pogojev za oblikovanje stavb ter urejanje zunanjih površin, pri čemer se umestitev in tipologija predvidene pozidave ne spreminjata.

Nameravane spremembe prostorsko izvedbenih pogojev za objekte so prilagojene obstoječi pozidavi oz. bistvenim omejitvam iz veljavnega OPPN in ne bodo bistveno vplivale na sedanjo podobo trgovsko poslovnega središča in širšega območja mesta.

Osnovna razdelitev območja OPPN na prostorske enote, mreža javnih prometnic in glavni dostopi na območje ostajajo nespremenjeni.

Predvidena je tudi dopolnitev dopustnih dejavnosti v okviru tistih dejavnosti, ki jih za predmetno namensko rabo določa OPN MOL - ID, ter optimizacija prometnih ureditev ter dostopov do območja OPPN.

Z dopolnjenimi prometnimi navezavami na širši prostor se izboljšuje obstoječa prometna dostopnost in vpetost območja OPPN v okoliški prostor, kar dodatno izboljšuje možnost razvoja trgovsko poslovnega centra na sedanji lokaciji.

Območje OPPN se nahaja na območjih omejitev s posebnimi predpisi (območje varstva kulturne dediščine, območje varstva narave, vodovarstveno območje).

Vsi posegi, ki tangirajo varovana območja, morajo upoštevati določila veljavnega OPPN, ki so bila na podlagi pridobljenih konkretnih smernic in izdelanih strokovnih podlag v tem postopku smiselno dopolnjena.

Vse predvidene spremembe in dopolnitve so podrobneje obrazložene v nadaljevanju in so razvidne iz Odloka o SD OPPN in čistopisa Odloka o OPPN z označenimi spremembami ter iz spremenjenih grafičnih načrtov.

4. POGLAVITNE REŠITVE

4.1. RAZDELITEV OBMOČJA

Meja oz. površina območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja.

V skladu z veljavnim OPPN je območje razdeljeno na šest prostorskih enot P1 - P6, namenjenih gradnji objektov, in pet prostorskih enot C1 - C5, namenjenih javnim površinam (cestam) in POT-i.

V okviru obravnavanih sprememb se spremeni razdelitev območja na prostorske enote. Prostorski enoti P5 in P6 se ukineta, njuni območji pa se priključita k prostorski enoti P1. Preostale prostorske enote P2, P3 in P4 ter C1 - C5 se ohranijo.

Spremeni se površina posameznih prostorskih enot oz. gradbenih parcel za gradnjo objektov:

- **območje prostorske enote P1** se poveča na račun prostorskih enot P5 (2.473 m²) in P6 (2.417 m²), ki se ukineta in priključita k prostorski enoti P1, ter na račun priključitve manjšega dela območja P2 (436 m²) zaradi predvidene razširitve severnega uvoza (območje P1 se poveča za 5.326 m²),
- **območje prostorske enote P2** se zaradi razširitve severnega uvoza zmanjša (območje se zmanjša za 436 m²).

Površina prostorskih enot P3 in P4 ostane nespremenjena.

Skupna površina javnega dobra oz. prostorskih enot, ki predstavljajo javne površine (C1 - C5), ostaja nespremenjena, pri čemer se zaradi razširitve glavnega severnega uvoza in priključka pri P4 površina prostorske enote C5 (POT) zmanjša za cca. 24 m², za ravno toliko pa se poveča prostorska enota C2 (severna servisna cesta).

4.2. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN. Predvidene spremembe v prostoru ohranjajo vzpostavljeno oblikovno prepoznavnost območja in so prilagojene po veljavnem OPPN načrtovanim ureditvam zlasti glede lege objektov na parceli, orientaciji objektov, odmikov od sosednjih zemljišč, gradbene mase in sodobnem oblikovanju stavb.

▪ **Prostorska enota P1:**

Na območju prostorske enote P1 je v skladu z veljavnim OPPN že zgrajen trgovski center s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

V okviru SD OPPN se območje prostorske enote P1 poveča na račun prostorskih enot P5 in P6, ki se ukineta in priključita k prostorski enoti P1, ter na račun priključitve manjšega dela območja P2 zaradi predvidne razširitve severne uvozne rampe v kletno garažo.

Priključeni območji prostorskih enot P5 in P6 se v 1. fazi namenita za gradnjo parkirišč, v 2. fazi pa za širitev trgovskega centra.

Obstoječa stavba je skladno z veljavnim OPPN zasnovana s poudarjeno oblikovano odprto fasado proti vstopnemu trgu in Celovski cesti. Streha objekta je oblikovana kot peta fasada z zelenimi površinami. Stavba je etažnosti (2K)+P+2+tehnični objekti.

S predvidenimi SD OPPN se v veljavnem OPPN določena etažnost in tlorisni gabarit trgovskega objekta ohranjata, pri čemer je predvideno poenotenje gabaritov nadzemnih etaž objekta.

Ključna sprememba določil prostorskega akta za območje prostorske enote P1 je dopustitev prizidave objekta znotraj območja gradbene meje, ki je s SD OPPN določena na južni in vzhodni strani objekta.

Trgovski center se znotraj območja gradbene meje lahko poveča za največ 10.000 m² BTP (nadzemni del). Dozidani del objekta se bo oblikovno prilagodil obstoječemu objektu.

V skladu z veljavnim OPPN je prostorska enota P1 namenjena trgovskemu centru z različnimi trgovinami v pritlični in prvi etaži. Druga etaža je delno namenjena poslovnim dejavnostim in upravi, delno pa pokritim in odprtim otroškim in ostalim športnim igriščem na strehi objekta. Objekt trgovskega centra je podkleten, kletni etaži sta namenjeni parkiranju obiskovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom.

S SD OPPN je predvidena dopolnitev dopustnih dejavnosti v objektu (npr. športnorekreacijske dejavnosti, zdravstvene dejavnosti, kino ipd.); gre za tiste dejavnosti, ki so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne. Na strehi stavbe se v okviru SD OPPN dopusti tudi postavitve fotonapetostne elektrarne.

V okviru predvidenih SD OPPN se ukinja tudi omejitev max. dopustnih BTP za posamezne programe v objektu. Vse dejavnosti, ki so v objektu dopustne, bo s SD OPPN dopustno umeščati v vse etaže.

Poleg dopustnih dejavnosti je predvidena tudi dopolnitev vrst enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo potrebam trgovskega centra, predvidi pa se tudi možnost postavitve osvetljenih reklamnih pylonov (višine do 25 m).

▪ **Prostorska enota P2:**

Na območju prostorske enote P2 ni obstoječih stavb. Po veljavnem OPPN je na območju predvidena gradnja stolpnice s podzemnim parkiriščem (do 6K+P+M+25), ki tako z višino kot obliko poudarja križišče dveh pomembnih cest v mestu. V okviru SD OPPN se namembnost in tipologija predvidene pozidave na območju P2 ohranjata.

V okviru predvidenih SD OPPN se območje prostorske enote P2 nekoliko zmanjša zaradi predvidne razširitve uvozne rampe v kletne etaže trgovskega centra v prostorski enoti P1.

Namembnost objekta ostaja nespremenjena. Načrtovani objekt bo pretežno namenjen hotelski in spremljajočim dejavnostim ter mešanemu poslovnemu programu. S SD OPPN je predvidena le razširitev dopustnih dejavnosti v objektu, ki dopolnjujejo snovno rabo objekta in so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne.

Pod objektom je predvidena parkirna garaža.

V skladu z veljavnim OPPN stolpnico tvorita dva različno oblikovana stolpa različnih višin, ki ju povezuje izpostavljeno komunikacijsko jedro.

Ključna sprememba določil prostorskega akta za območje prostorske enote P2 je sprememba pogojev za oblikovanje na način, da se za predmetno območje opredelijo novi oblikovalski pogoji, ki bodo omogočali fleksibilnejšo pozidavo. Namen spremembe je, da se za novo stolpnico omogoči čim bolj kakovostna in sodobna arhitekturna rešitev, ki bo sooblikovala podobo mesta ob vpadnici in novo nastajajočem centru Šiške.

Iz tega razloga je s SD OPPN na območju prostorske enote P2 določena gradbena meja, znotraj katere bo ob upoštevanju dopustnih kapacitet možno umestiti novo stolpnico.

Dopusti se tudi funkcionalna povezava stolpnice z objektom na območju prostorske enote P1 (nad in pod nivojem terena).

Ne glede na predvidene spremembe pogojev za oblikovanje nove stolpnice se BTP, kot je določen v veljavnem OPPN, ne spreminja.

▪ **Prostorska enota P3**

Pogoji za gradnjo na območju prostorske enote P3 se ne spreminjajo.

▪ **Prostorska enota P4**

Na območju prostorske enote P4 se nahaja obstoječ poslovni objekt, ki se v skladu z osnovnim OPPN ohranja. Etažnost obstoječe stavbe je K+P+2.

Velikost območja prostorske enote P4 se v okviru predvidenih SD OPPN ne spreminja. Ravno tako namembnost poslovnega objekta ostaja nespremenjena. S SD OPPN je predvidena le razširitev dopustnih dejavnosti v objektu, ki dopolnjujejo snovno rabo objekta in so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne.

Predvidena sprememba OPPN za območje prostorske enote P4 se nanaša na dopustne posege na obstoječem objektu in povečanju njegove zmogljivosti. V okviru SD OPPN se dopusti možnost odstranitve objekta in izgradnja novega objekta, ki bo obstoječo stavbo presegel za štiri etaže (2K+P+6) in dosegel BTP 6.500 m².

Dopusti pa se tudi nadzidava obstoječega objekta za dve etaži (K+P+4), s katero se BTP obstoječe stavbe poveča na 3.200 m².

Zaradi povečanja višinskega gabarita objekta se bo urbanistični izgled območja poenotil s sosednjim območjem P3, kjer je v skladu z veljavnim OPPN že predviden nov objekt etažnosti 2K+P+6.

▪ **Prostorski enoti P5 in P6:**

Na prostorskih enotah P5 in P6 je po veljavnem OPPN predvidena gradnja dveh stavb s podzemnim parkiriščem.

V skladu z lokacijsko preveritvijo (*Sklep o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška – za prostorski enoti P5 in P6, Uradni list RS, št. 17/2020*) sta na območju obeh prostorskih enot urejeni začasni parkirišči za osebna vozila.

Začasna raba prostora v obliki ureditve parkirišč je skladna tudi z načrtovanimi prostorskimi ureditvami v predvidenih SD OPPN.

V okviru predvidenih SD OPPN se prostorski enoti P5 in P6 s pripadajočo prostorsko ureditvijo ukineta. Pripadajoča zemljišča prostorskih enot P5 in P6 se priključijo k prostorski enoti P1 in se v 1. fazi namenijo za gradnjo parkirišč, v 2. fazi pa za povečanje trgovskega centra.

4.3. PROMETNA UREDITEV

V fazi sprememb in dopolnitev OPPN je bila izdelana prometna študija (št. 1461, Lineal d.o.o., oktober 2018), s katero je bila preverjena ustreznost navezovanja trgovskega centra na omrežje obodnih javnih cest. Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega območja OPPN so na podlagi izdelane prometne študije predlagane dodatne izboljšave okoliške javne prometne infrastrukture in cestnih

priključkov, ki so projektno obdelane v prometni strokovni podlagi (št. 1461, Lienal d.o.o., oktober 2020 in PRO-INI d.o.o., julij 2022).

Ne glede na izdelane strokovne podlage in v njih predvidene rešitve pa je pri vseh nadaljnjih posegih na okoliški javni prometni infrastrukturi treba ponovno preveriti dejanske potrebe po spremembi obstoječih ureditev glede na aktualen vpliv splošne rasti in dodatnega generiranja prometa zaradi obratovanja nakupovalnega centra.

Vse rešitve morajo biti v nadaljnjih fazah projektiranja usklajene z novelirano prometno študijo ter konkretno obdelane in utemeljene ter predhodno usklajene s strokovno službo upravljavca javnega cestnega omrežja.

▪ **Prometna ureditev obodnih cest in križišč**

V okviru SD OPPN so na javnem prometnem omrežju predvidene naslednje spremembe:

Celovška cesta:

Na odseku Celovške ceste med nadvozom in križiščem z Rakuševo ulico je predvidena ureditev dodatnega pasu za leve zavijalce.

Servisna cesta ob severni obvoznici:

Na odseku med cestnim priključkom, ki vodi do prostorskih enot P1 in P4, ter Cesto Ljubljanske brigade je predvidena preureditev servisne ceste iz enosmerne dvopasovne ceste v dvosmerno cesto. Ohranita se vozna pasova v smeri Ceste Ljubljanske brigade in doda še en vozni pas v nasprotno smer.

Cesta ljubljanske brigade:

Na odseku med obema križiščema je predvidena širitev ceste in umestitev dodatnega levega zavijalnega pasu na servisno cesto ob severni obvoznici. Posledično je predvidena tudi preureditev obstoječega avtobusnega postajališča izven vozišča v avtobusno postajališče na vozišču.

▪ **Priključevanje na javno prometno omrežje**

Predvidene so tudi spremembe posegov na internih uvozih na območje OPPN:

- Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:

Predvidena je preureditev obstoječega dovoza s klančinami, ki vodi do kletnih parkirnih površin trgovskega centra (med P2 in P3).

- Vzhodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:

Predvidena je preureditev desno desnega priključka, ki služi za potrebe dostopa na območje prostorskih enot P1 in P4 tako, da bo možno zavijanje na priključek iz obeh strani.

- Rakuševa cesta:

Predvidena je predstavitev uvoza/izvoza na parkirišče trgovskega centra iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovški cesti.

▪ **Mestna obvozna cesta**

Območje OPPN na severnem robu sega v 35 m varovalni pas hitre ceste (HC) H3 – severne obvoznice, ki je v upravljanju DARS d.d.. Za obvožno cesto se z dano Pobudo za državni prostorski načrt za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest (št. naloge 17_640, september 2018, izdelovalca PNZ d.o.o. in LUZ d.d.) načrtuje njena širitev.

Določila odloka o OPPN glede posegov v varovalnem pasu hitre ceste so se v zvezi s sprejeto pobudo za državni prostorski načrt ustrezno dopolnila.

▪ **Prometna ureditev znotraj območja OPPN**

Notranje prometne površine se ohranjajo skladno z veljavnim OPPN.

Območji ukinjenih prostorskih enot P5 in P6, ki se priključita k prostorski enoti P1, se do predvidene širitve trgovskega centra namenita za ureditev dodatnih parkirišč za osebna vozila za potrebe trgovskega centra. Na vzhodni strani je s servisne ceste preko nekdanje P6 predvidena tudi nova uvozna rampa, ki vodi do kletnih parkirnih površin trgovskega centra.

▪ **Dovozi intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil**

Za dovoz intervencijskih in komunalnih vozil v veljavnem OPPN kot tudi v SD OPPN je predvidena uporaba obodnih cest in internih površin, namenjenih motornemu prometu. Dostava je predvidena s severne, južne in vzhodne strani območja OPPN.

Notranje poti okoli trgovskega centra in poslovno hotelske stolpnice je treba zasnovati tako, da je omogočena neovirana krožna dovozna pot intervencijskim vozilom.

▪ **Poti pešcev in kolesarjev**

Zasnova poti pešcev in kolesarjev se v okviru SD OPPN ne spreminja.

▪ **Mirujoči promet**

V času od uveljavitve OPPN so se spremenili tudi parkirni normativi, ki jih sedaj določa veljavni OPN MOL - ID. V fazi sprememb in dopolnitev OPPN je bil izdelan Mobilnosti načrt (PNZ d.o.o., št. 20_909, september 2020), s katerim je bilo ponovno preverjeno in določeno potrebno število parkirnih mest na območju OPPN. Mobilnostni načrt je bil izdelan ob upoštevanju kapacitet, kot jih predvidevajo rešitve pozidave prostorskih enot P1, P2 in P4, izdelane kot strokovne podlage za spremembe in dopolnitve OPPN.

V primeru odstopanj od površin, ki so bile upoštevane v mobilnostnem načrtu, je treba število parkirnih mest določiti skladno z normativi veljavnega OPN MOL-ID oz. v fazi priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelati nov mobilnostni načrt.

4.4. KOMUNALNA UREDITEV

Na območju prostorske enote P1 je bil v skladu z osnovnim OPPN že zgrajen trgovski center, ki je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno, vročevodno in telekomunikacijsko omrežje. Sočasno s trgovskim centrom so bile izvedene tudi vse preostale predvidene infrastrukturne ureditve v območju OPPN, razen priključkov do objektov na preostalih prostorskih enotah.

Vsi posegi na območju OPPN in rešitve priključevanja na infrastrukturno omrežje morajo upoštevati določila veljavnega OPPN in že izvedeno komunalno in energetska infrastrukturo, ki je razvidna iz grafičnega načrta 4.5. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

V odloku so spremenjene navedbe veljavnih področnih predpisov in pravilnikov ter veljavnih uredb in odlokov za posamezna področja, ki jih je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.

4.5. VAROVANA OBMOČJA

▪ **Varstvo kulturne dediščine**

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 1116 Ljubljana – Pot POT.

Bistveni posegi v varovano območje POT-i v okviru SD OPPN niso predvideni. V okviru predvidenih sprememb območje POT-i tangirajo le manjše prilagoditve uvozov na območje OPPN s severne strani. Kot posledica širitve in umeščanja dodatnega levo zavijalnega pasu na Cesti Ljubljanske brigade je predvidena tudi preureditev obstoječega avtobusnega postajališča iz postajališča izven vozišča v postajališče na vozišču, čemur se bo prilagodil tudi potek POT-i. Obstoječ potek POT-i se bo korigiral za 0,5 m južno, njena širina 4,0 m pa ostaja nespremenjena.

Vsi posegi v območju POT-i morajo upoštevati določila veljavnega OPPN za varstvo kulturne dediščine. Dodatno je potrebno zagotoviti tudi, da se degradirane površine POT-i, ki bodo nastale zaradi potekov predvidenih uvozov, ustrezno sanirajo tako, da bodo nadomeščeni (degradirani) grajeni deli in oznake POT-i. Vegetacijo je potrebno nadomesti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda.

Zaradi prilagoditve avtobusne postaje posegi v obstoječo drevnino niso predvideni.

▪ **Varstvo narave**

Na območju OPPN se nahaja zavarovano območje – spomenik oblikovane narave Pot spominov in tovarištva, ki je hkrati tudi oblikovana naravna vrednota lokalnega pomena (id. št. 8706).

V okviru predvidenih sprememb območje POT-i tangirajo le manjše prilagoditve uvozov na območje OPPN s severne strani ter prilagoditev avtobusnega postajališča na Cesti Ljubljanske brigade. Zaradi predvidenih posegov na uvozih s severne obvozne ceste in prilagoditve avtobusne postaje na cesti Ljubljanske brigade odstranitev obstoječih dreves na območju POT-i po izdelanih strokovnih podlagah ni predvidena.

Vsi posegi v območju POT-i morajo upoštevati določila veljavnega OPPN za ohranjanje narave, dodatno pa je potrebno zagotoviti tudi, da se morebitno odstranjena drevesa zaradi potekov uvozov v območju POT-i ustrezno nadomestiti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda.

2Ravno tako je treba morebitna drevesa na območju POT-i, ki bodo odstranjena zaradi širitve ceste Ljubljanske brigade, ustrezno nadomestiti.

▪ **Varstvo voda in podtalnice**

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom, severovzhodni del območja OPPN pa sega tudi na območje VVO IIB – podobmočje ožjega VVP z manj strogim vodovarstvenim režimom.

Ker v postopku sprememb in dopolnitev OPPN ni predvidenih takšnih prostorskih sprememb, ki bi pomenile nove in dodatne scenarije vplivov na stanje podzemnih vod glede na obstoječo analizo tveganja, je bilo izdelano Strokovno mnenje o ustreznosti obstoječe analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32_2021, december 2020), s katerim je bila preverjena ustreznost obstoječih ukrepov v veljavnem odloku o OPPN. V skladu z navedenim strokovnim mnenjem so bili glede na veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) v odloku o OPPN dopolnjeni pogoji v zvezi z izvajanjem posegov na vodovarstvenem območju:

- Na izpustu odpadne padavinske vode iz povoznih površin v ponikovalna polja je potrebno zagotavljati koncentracijo mineralnih olj, ki ne bo presežala 4 mg/l, pri čemer mora biti dno ponikovalnega polja vsaj 1 meter nad najvišjo gladino podzemne vode. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.
- Izvajanje ukrepa za doseganje kriterija dopustne koncentracije mineralnih olj se lahko dokaže s kemijsko analitiko vzorcev vode v času prvih dotokov ob nalivih ali z drugimi metodami, če so na voljo.
- Odvodnjavanje površin v ponikovalni sistem mora biti ločeno od morebitnih objektov z dejavnostmi, pri katerih se uporabljajo, prevažajo, pretovarjajo ali predelujejo snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.
- Parkirišča je treba načrtovati in izvesti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtočni koeficient ali čas koncentracije padavinskih voda z utrjenih površin. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, s katerimi tehnikami in v kakšni meri je to doseženo.
- V dokazilu o zanesljivosti objekta (DZO) ali drugi ustrezni dokumentaciji morajo biti navedene vse projektirane količine vode in velikosti površin z iztoki v tla (ponikalna polja), ločeno posebej za strešne vode ter vode z utrjenih površin, ter za vode, ki se odvajajo v kanalizacijo, ločeno za padavinsko, fekalno in mešano kanalizacijo.

Pri izvajanju posegov na območju OPPN je potrebno upoštevati tudi vsa preostala določila veljavnega odloka o OPPN, s katerimi se zagotavlja ustrezno varstvo voda. Način ravnanja z odpadnimi vodami, kot je predvideno z veljavnim OPPN, se ne spreminja.

▪ **Varstvo zraka, varstvo pred hrupom, varstvo tal**

Določila veljavnega odloka o OPPN glede varstva zraka, varstva pred hrupom, varstva tal in odstranjevanja odpadkov se ne spreminjajo. Vsi posegi na območju morajo upoštevati določila veljavnega OPPN.

4.6. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

V okviru predvidenih SD OPPN je bila požarna varnost načrtovanih ureditev preverjena z izdelavo Koncepta požarne varnosti (Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020). Z izdelano strokovno podlago so se preverili predpisani požarni odmiki med obstoječimi in načrtovanimi objekti, določili pogoji za požarno odpornost nosilnih in pregradnih konstrukcij, finalnih materialov in zunanjih površin, količin vode za gašenje in predpisanih dostopov za gasilce, ki jih je pri nadaljnjem projektiranju, skupaj s preostalimi določili veljavnega odloka o OPPN, treba upoštevati.

V odloku o OPPN je spremenjeno določilo glede zagotavljanja dostopov in površin za intervencijo v skladu z veljavno smernico SZPV 206. Za dovoz intervencijskih in komunalnih vozil v veljavnem OPPN kot tudi v SD OPPN je predvidena uporaba obodnih cest in internih površin, namenjenih motornemu prometu. Notranje poti okoli trgovskega centra in poslovno hotelske stolpnice je treba zasnovati tako, da je omogočena neovirana krožna dovozna pot intervencijskim vozilom.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati načrt požarne varnosti. Ocenjen čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana je 10 minut, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju požarne varnosti objektov in požarnovarnostne ureditve območja.

Zaradi postavitve fotonapetostne elektrarne na strehi stavbe v prostorski enoti P1 se požarna varnost objekta ne sme zmanjšati. Pred začetkom del je treba izdelati strokovno presojo požarne varnosti, s katero se dokaže, da se požarna varnost zaradi montaže fotonapetostne elektrarne ne bo zmanjšala.