

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

I. UVOD

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 novemu 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.

Spremembe in dopolnitve OPPN (v nadaljevanju SD OPPN) se nanašajo na prostorske enote P1, P2, P4, P5 in P6 ter na prostorske enote namenjene javnim površinam.

V okviru SD OPPN so predvidene spremembe in dopolnitve tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, pogojev za oblikovanje stavb in urejanje zunanjih površin. Predvidena je tudi dopolnitev dopustnih dejavnosti v okviru tistih dejavnosti, ki jih za namensko rabo BD (površine drugih območij) določa Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ter optimizacija prometnih ureditev ter dostopov do območja OPPN.

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo bistveno spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN, prav tako ni predvidenih bistvenih sprememb glede izrabe zemljišč.

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

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. (nekdanja DRLC d.o.o.), lastnica zemljišča na območju prostorske enote P2.

Mestna občina Ljubljana je v avgustu 2019 s Sklepom 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 pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPPN. Predmetnim SD OPPN je bila v zbirki prostorskih aktov dodeljena id. številka 1331.

Načrtovalec SD OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur. V okviru SD OPPN se spreminjata tako tekstualni kot grafični del veljavnega OPPN.

II. PРАВNA PODLAGA ZA PRIPRAVO SD OPPN

1. PРАВNI 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, začeti 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.

Pri izdelavi SD OPPN so bili upoštevani tudi:

- Izhodišča za pripravo SD OPPN (izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o. julij 2019),
- konkretne smernice nosilcev urejanja prostora,
- prva mnenja nosilcev urejanja prostora.

2. IZHODIŠČA IZ OPN MOL ID

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL - ID) se območje OPPN nahaja v enotah urejanja prostora (v nadaljevanju besedila: EUP) z oznakami **DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417, ŠI-418, ŠI-423, ŠI-424, ŠI-425** in **ŠI-51**.

Območja prostorskih enot, ki so predmet SD OPPN, se nahajajo v naslednjih EUP in območjih namenske rabe:

- prostorske enote P1, P4, P5 in P6 se nahajajo v območju EUP ŠI-424 z namensko rabo BD – površine drugih območij, ki so namenjena nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam;
- prostorska enota P2 se nahaja v območju EUP ŠI-511 z namensko rabo BD – površine drugih območij, ki so namenjena nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam;
- prostorske enote C1, C2, C3 in C4 se nahajajo v območjih EUP z oznakami DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417 in ŠI-418 z namensko rabo PC – površine pomembnejših cest, ki so namenjene cestnemu prometu;
- prostorska enota C5 se nahaja v območju EUP ŠI-423 in ŠI-425 z namensko rabo ZPps – Pot spominov in tovarištva, ki je namenjena sklenjeni urejeni peščeni sprehajalni poti.

Kot izhodišča za pripravo SD OPPN so bili smiselno povzeti:

- splošni pogoji in pogoji za urejanje območij za tangirane namenske rabe, ki jih določa Odlok o OPN MOL – ID;
- pogoji 100. člena Odloka o OPN MOL - ID (območja prostorskih izvedbenih aktov, ki ostajajo v veljavi), v skladu s katerimi se pri spremembi prostorskih izvedbenih aktov pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) in dopustnih dejavnostih lahko upoštevajo določbe podrobnega prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe;
- pogoji 98. člena Odloka o OPN MOL – ID (odstopanja od splošnih določb odloka), v skladu s katerimi se v OPPN prepisane vrednosti FZ in FI lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami Odloka o OPN MOL – ID;
- pogoji iz veljavnega OPPN, ki so bili fazi izdelave SD OPPN ponovno preverjeni pri pristojnih nosilcih urejanja prostora ter glede na potrebe prilagojeni aktualnim potrebam uporabnikov prostora in izvedenemu stanju na območju.

3. USMERITVE ZA PRIPRAVO SD OPPN

Območja, ki so predmet spremembe, v skladu z veljavnim OPPN predstavljajo prostorske enote P1, P2, P4, P5 in P6 ter prostorske enote namenjene javnim površinam.

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo bistveno spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN, prav tako ni predvidenih bistvenih sprememb glede izrabe zemljišč.

V okviru SD OPPN so predvidene spremembe in dopolnitve tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, pogojev za oblikovanje stavb in urejanje zunanjih površin.

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.

Pri izdelavi SD OLN so bile upoštevane vse pomembnejše usmeritve in zahteve iz veljavnih predpisov s področja razvoja poselitve, ki jih je treba upoštevati v postopku priprave prostorskega akta:

▪ Upoštevanje splošnih smernic s področja razvoja poselitve

Do objave splošnih smernic na podlagi ZUreP-2 se pri pripravi prostorskih aktov smiselno uporabljajo splošne smernice s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1. V zvezi z upoštevanjem splošnih

smernic so bile v okviru izdelave SD OPPN še posebej upoštevane usmeritve glede notranjega razvoja naselij, ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora in razmestitve dejavnosti v prostoru.

S predvidenimi SD OPPN se ohranjajo obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora, zato ni vpliva na prepoznavnost obravnavanega območja oz. širšega območja mesta. V okviru obravnavanih SD OPPN se zagotavlja zlasti možnost nadaljnjega razvoja z osnovnim OPPN predvidenih dejavnosti na sedanji lokaciji in izboljšuje dostop do območja, kar je skladno s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve (notranji razvoj pozidanega območja).

Predvidene spremembe prostorsko izvedbenih pogojev za objekte so prilagojene obstoječi pozidavi oz. bistvenim omejitvam iz veljavnega OPPN in ne bodo vplivale na sedanjo podobo trgovsko poslovnega središča in širšega območja mesta. Osnovna razdelitev območja OPPN na prostorske enote se spremeni tako, da se prostorski enoti P5 in P6 ukineta in se priključita prostorski enoti P1, mreža javnih prometnic in glavni dostopi na območje ostajajo nespremenjeni.

V okviru priprave osnovnega OPPN in njegovih že uveljavljenih sprememb in dopolnitev so bili v pripravo prostorskega akta vključeni vsi pristojni nosilci urejanja prostora oz. upravljavci infrastrukturnih in varstvenih sistemov v prostoru s podajo smernic za načrtovanje. Tudi v postopku priprave predmetnih SD OPPN so bile ponovno pridobljene in smiselno upoštevane konkretne smernice vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

▪ **Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2**

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. V zvezi z upoštevanjem temeljnih pravil so bila v okviru izdelave SD OPPN še posebej upoštevana pravila glede prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen), urejanja prostora na območju z omejitvami (22. člen), zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih (29. člen), načrtovanja gospodarske javne infrastrukture (33. člen), določanja prostorskih izvedbenih pogojev (36. člen) in meril za določanje gradbenih parcel stavb (37. člen).

Območje obravnavanega OPPN obsega večinoma že pozidan del v mestni četrti Šiška, na izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice, ki je prometno in komunalno urejen. V območje sprememb so zajete vse prostorske enote.

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, prav tako ni predvidenih bistvenih sprememb glede izrabe zemljišč. 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 oblikovanja stavb.

Območje OPPN se ne nahaja na nobenem območju z omejitvami:

- V skladu s predpisi, ki urejajo vode, območje ni opredeljeno kot poplavno, plazovito, plazljivo ali erozijsko ogroženo območje. Ker pa gre v spletnih informacijskih sistemih zgolj za indikativne prikaze območij nevarnosti, so bili v skladu z zahtevami MOL, Oddelka za zaščito, reševanje in civilno obrambo v odloku o SD OPPN dopolnjeni pogoji v zvezi z izvedbo gradnje. Pri nadaljnjem projektiranju je dejansko stopnjo ogroženosti potrebno ugotoviti z ustreznimi geološkimi in geomehanskimi preiskavami ter temu prilagoditi gradnjo.
- Območje se ne nahaja v vplivnem območju obratov večjega ali manjšega tveganja za nastanek industrijske nesreče, se pa nahaja v bližini vplivnega območja ob morebitni nesreči v Butan plinu.
- Območje ni opredeljeno kot območje omejene in nadzorovane rabe prostora za potrebe obrambe.

Na obseg javnih površin, njihovo dostopnost in vpetost v okoliški prostor, kot jih določa veljavni OPPN, predvidene spremembe ne vplivajo. Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin ter funkcionalna vključenost načrtovane pozidave v prostor se v okviru obravnavanih SD OPPN ne spreminjata.

Na programsko in urbanistično zasnovo, kot jo določa veljavni OPPN, predvidene spremembe ne vplivajo. Programsko območje OPPN predstavlja nov poslovni center s številnimi trgovskimi, storitvenimi in ostalimi programi ter z odprtimi rekreativnimi površinami, približanje ter razširitev oziroma dopolnitev ponudbe v širšem prostoru velikih obstoječih stanovanjskih sosesk in tudi ob načrtovanem stanovanjskem območju južno in vzhodno od območja OPPN. Z višinsko dominantno v križišču obvoznice in Celovške ceste sta novo poslovno območje ter stik mestne obvoznice in vpadnice vizualno označena v širšem prostoru. Območje OPPN s treh strani obdaja POT kot nosilka peš prometa. S podhodom pod Celovško cesto je območje OPPN povezano s sosednjimi večjimi stanovanjskimi soseskami. Postajališče Ljubljanskega potniškega prometa ob Celovski cesti v območju OPPN zagotavlja dobro dostopnost z javnim prometom.

Območje obravnavanega OPPN obsega večinoma že pozidano in komunalno opremljeno območje. Z osnovnim OPPN predvideni nakupovalni center na območju prostorske enote P1, in vse prometne ter infrastrukturne ureditve v območju OPPN so bili že izvedeni (razen infrastrukturnih priključkov do novo predvidenih objektov na preostalih prostorskih enotah). Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega območja OPPN je bila v okviru SD OPPN izdelana prometna študija, na podlagi katere so predlagane dodatne izboljšave javne infrastrukture in cestnih priključkov. Z dopoljenimi prometnimi navezavami na širši prostor se izboljšuje obstoječa prometna dostopnost in vpetost območja OPPN v okoliški prostor, kar dodatno izboljšuje možnosti razvoja trgovsko poslovnega centra na sedanji lokaciji.

Glede na spremenjene investicijske namere posameznih investitorjev, do katerih je prišlo po uveljavitvi osnovnega OPPN, se spreminjajo tudi posamezni prostorsko izvedbeni pogoji za predvideno pozidavo na območju posameznih prostorskih enot. Nabor in vsebinske rešitve spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev temeljijo na strokovnih podlagah, ki so bile izdelane v okviru postopka SD OPPN in so podrobneje predstavljene v poglavju III. »Strokovne podlage za pripravo OPPN«.

Izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam projektiranja in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. OPPN določa tudi možna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so dopustna pri izdaji gradbenega dovoljenja in bodo v okviru postopka SD OPPN dopolnjena. Dopustna odstopanja so zasnovana tako, da se z novimi rešitvami ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju oz. na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

V okviru obravnavanih SD OPPN je glede na spremenjene rešitve predvideno tudi združevanje oz. zmanjševanje posameznih gradbenih parcel, pri čemer se še vedno zagotavljajo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje stavbe, priključevanje na prometno in drugo infrastrukturno omrežje, predpisani faktorji izkoriščenosti območja, zagotavljanja parkirnih mest, zahtev s področja varstva pred požarom itd.

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 v tem postopku smiselno dopolnjena.

▪ Upoštevanje pravil PRS

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora med drugim uporabljajo tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

V postopek izdelave SD OPPN so bili vključeni vsi pristojni nosilci urejanja prostora s podajo smernic in mnenj, s katerimi se zagotavlja uresničevanje splošnih pravil prostorskega načrtovanja, zlasti usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami ter upoštevanje obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin in prepoznavnost krajine. Vsi posegi, ki tangirajo varovana območja, morajo upoštevati določila veljavnega OPPN, ki so bila na podlagi pridobljenih konkretnih smernic v tem postopku smiselno dopolnjena.

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. S prevedenimi SD OPPN se takšen koncept urbanistične zasnove in prepoznavnost prostora obravnavanega območja ne spreminjata.

Nabor in vsebinske rešitve spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev temeljijo na strokovnih podlagah, ki so bile izdelane v okviru postopka SD OPPN in so podrobneje predstavljene v poglavju »III. Strokovne podlage za pripravo OPPN«. Variantne rešitve v postopku SD OPPN niso bile zahtevane.

Členitev obravnavanega prostora na prostorske enote in namenska raba prostora, kot jo določa nadrejen prostorski akt, sta v okviru priprave SD OPPN v celoti upoštevani. Meja območja OPPN se ne spreminja. Osrednji del obravnavanega območja se nahaja v območju namenske rabe BD – površine drugih območij, ki so namenjene nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam. Robne površine se nahajajo v območju namenske rabe ZPps – Pot spominov in tovarištva in PC – površine pomembnejših cest, ki sta namenjeni prometnim površinam.

Trgovski center oz. nakupovalno središče, ki ga na obravnavani lokaciji določa veljavni OPPN, je že zgrajeno. Dejavnosti, ki se na območju dodatno predvidijo, so skladne z dopustnimi dejavnostmi, kot jih za predmetno namensko rabo določa nadrejen prostorski akt in pomenijo možno razširitev ponudbe obstoječega nakupovalnega središča, kot jo narekujejo sodobni tovrstni kompleksi.

Grajena struktura območja, kot jo določa veljavni OPPN, se v okviru obravnavanih sprememb v svojem bistvu ne spreminja (namembnost območja, tipologija predvidene pozidave, regulacijske črte, višinski gabariti območja, namen, funkcionalna zasnova in lega objektov ter pripadajočih gradbenih parcel, načrtovanje območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, načrtovanje površin za mirujoči promet in komunalna opremljenost območja). Doseženi urbanistični parametri območja so skladni z nadrejenim prostorskim aktom in so podrobneje pojasnjeni v nadaljevanju besedila.

CPVO v okviru priprave SD OPPN ni bila zahtevana. V okviru postopka je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje (E-net okolje d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020, dopolnitev: maj 2022), s katero sta bila preverjena vpliv zaradi predvidenih sprememb posegov in ustreznost obstoječih omilitvenih ukrepov. Iz sklepne ocene izhaja, da obravnavane SD OPPN ne pomenijo posega v okolje z možnimi pomembnimi vplivi na okolje. Pri načrtovanju in izvajanju vseh posegov je treba upoštevati vse omejitve in pogoje za varstvo okolja, kot ga določa veljavni OPPN.

▪ **Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta**

Vsak OPPN kot tudi njegove spremembe in dopolnitve mora biti izdelan skladno z ZUreP-2 in podzakonskim aktom, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz 3. odstavka 48. člena ZUreP-2 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, V 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Z ZUreP-2 je v 268. členu določeno, da je glede starih aktov, ki so še v veljavi, obvezno upoštevanje le postopka priprave, kot je določen z ZUreP-2 in ne nujno tudi upoštevanje vsebine OPPN, kot je določena z ZUreP-2. Podzakonski akt, ki določa obliko in vsebino OPN in OPPN v skladu z določbami ZUreP-2 še ni sprejet in se glede vsebine smiselno upošteva veljavni podzakonski akt, t.j. "Pravilnik o vsebini in obliki občinskega podrobnega prostorskega načrta". Navedeno pomeni, da ob spremembah in dopolnitvah OPPN ni treba posegati v njegovo strukturo.

Zaradi navedenega je bila v predmetnem postopku sprememb in dopolnitev OPPN upoštevana struktura veljavnega prostorskega akta. Za lažje razumevanje in sledenje spremembam je bil hkrati izdelan tudi čistopis odloka o OPPN.

▪ **Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti**

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN.

Namenska raba prostora, kot jo določa nadrejen prostorski akt, je v okviru priprave SD OPPN v celoti upoštevana. Meja območja OPPN se ne spreminja. Osrednji del obravnavanega območja se nahaja v območju namenske rabe BD – površine drugih območij, ki so namenjena nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam. Robne površine se nahajajo v območju namenske rabe ZPps – Pot spominov in tovarništva in PC – površine pomembnejših cest, ki sta namenjeni prometnim površinam.

Nakupovalno središče, ki ga na obravnavani lokaciji določa veljavni OPPN, je že izvedeno. Dejavnosti, ki se na območju dodatno predvidijo, so skladne z dopustnimi dejavnostmi, kot jih za predmetno namensko rabo določa nadrejen prostorski akt.

Urbanistični parametri na območju OPPN, ki so doseženi v okviru obravnavanih sprememb, so skladni z določili OPN MOL ID, kar je podrobneje obrazloženo v poglavju »III.3.3. Urbanistični parametri območja«.

▪ **Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga**

Skladno z 62. členom ZUreP-2 je bil kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN oz. v tem primeru SD OPPN izdelan elaborat ekonomike, ki je pripravljen skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Ur. list RS, št. 45/19).

Razen predvidenih sprememb javnih obodnih prometnic se v okviru predvidenih SD OPPN ne načrtujejo nove prostorske ureditve ali posegi, ki bi imeli vpliv na družbeno in gospodarsko javno infrastrukturo. Potrebna gospodarska infrastruktura za priključitev obstoječih oz. novih objektov na območju je že izvedena.

▪ **Spremljajoče gradivo**

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorsko izvedbenega akta. Dokumentacija predmetnih SD OPPN obsega vso predpisano vsebino: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, izhodišča za pripravo, podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta, strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta, konkretne smernice vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora, obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta in povzetek za javnost. Na podlagi pridobljene odločbe MOP, da v postopku SD OPPN ni treba izvesti CPVO, okoljsko poročilo ni bilo izdelano.

V postopku SD OPPN so bile na podlagi sklepa o pripravi SD OPPN in zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora izdelane strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve SD OPPN. Strokovne podlage so podrobneje predstavljene v nadaljevanju besedila.

Spremembe urbanistične in arhitekturne zasnove prostorskega akta so predvidene in zasnovane na podlagi investicijskih namer pobudnikov, ki so bile opredeljene v okviru pobude za SD OPPN in konkretizirane v izdelanih urbanističnih strokovnih podlagah: Urbanistična idejna zasnova za širitev TC Aleja (Protim Ržišnik Perc d.o.o. in ATP Innsbruck Planungs GmbHATP, št. P151050, januar 2020), Predlog spremembe OPPN - območje P4 (Ketera d.o.o., marec 2021) in Urbanistična idejna zasnova za stolpnico. območje - P2 (S Atelje d.o.o., avtor arhitekture: Zaha Hadid Architects, oktober 2021).

III. STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SD OPPN

1. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG ZA PRIPRAVO OPPN

V okviru priprave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt, izdelal: Geopol d.o.o., št. GeoPOL-2020/GN54, oktober 2020
- Prikaz stanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2018
- Elaborat lastništva, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, junij 2018
- Elaborat o vplivih in povezavah s sosednjimi območji, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2020
- Elaborat utemeljitve skladnosti s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2020
- Prometna študija, izdelal: Lineal d.o.o., št. 1461, april 2018
- Prometna strokovna podlaga, izdelal Lineal d.o.o., št. 1461, oktober 2020
- Mobilnosti načrt, izdelal PNZ d.o.o., št. 20_909, september 2020
- Elaborat ekonomike, izdelal IUE d.o.o., št. 13-2020, julij 2022
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje, izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020, maj 2022 (dopolnitev)
- Koncept požarne varnosti SD OPPN, izdelal: Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020
- Strokovno mnenje o ustreznosti obstoječe analize tveganja v postopku priprave SD OPPN, izdelal: Geološki zavod Slovenije, št. 631-32_2021, december 2020
- Urbanistična idejna zasnova za širitev TC Aleja, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o. in ATP Innsbruck Planungs GmbHATP, št. P151050, januar 2020
- Predlog spremembe OPPN - območje P4, izdelal: Ketera d.o.o., marec 2021
- Urbanistična idejna zasnova za stolpnico – območje P2, izdelal: S Atelje d.o.o., avtor arhitekture: Zaha Hadid Architects, oktober 2021
- Prometna situacija vodenja prometa za območje severnega priključka trgovskega centra Aleja, izdelal: PRO-INI d.o.o., julij 2022

2. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave SD OPPN so bile izdelane zgoraj navedene strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri pripravi SD OPPN.

Ker so bili z osnovnim OPPN predvideni trgovski center na območju prostorske enote P1 in prometne ter infrastrukturne ureditve v območju OPPN že izvedeni, je bila v fazi sprememb in dopolnitev OPPN izdelana prometna študija (št. 1461, Lineal d.o.o., oktober 2018), s katero so bile preverjene in predlagane možnosti zagotavljanja boljšega pretoka prometa v območju OPPN. Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega območja OPPN so na podlagi prometne študije predvidene dodatne izboljšave okoliške javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov. Rešitve predvidenih preureditev dostopov in okoliške javne infrastrukture so zbrane in konkretno obdelane v strokovni podlagi, ki jo je pod št. 1461 v oktobru 2020 izdelal Lineal d.o.o. Naknadno je bila po uskladitvi z zahtevami MOL OGDP za potrebe preureditve severnega priključka izdelana tudi strokovna podlaga, ki jo je v juliju 2022 izdelal PRO-INI d.o.o..

Za območje OPPN je bil izdelan tudi Mobilnosti načrt (PNZ d.o.o., št. 20_909, september 2020), s katerim je bilo preverjeno in določeno ustrezno število parkirnih mest na območju SD OPPN.

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 predhodno izdelano

analizo tveganja, je bilo v tem postopku izdelano Strokovno mnenje o ustreznosti obstoječe analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32_2021, december 2020), s katerim so bili preverjeni in ustrezno dopolnjeni obstoječi ukrepi v veljavnem odloku o OPPN.

CPVO v okviru priprave SD OPPN ni bila zahtevana. Zato je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje (E-net okolje d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020, maj 2022), s katero sta bila preverjena vpliv zaradi predvidenih sprememb posegov in ustreznost obstoječih omilitvenih ukrepov. Iz sklepne ocene izhaja, da obravnavane SD OPPN ne pomenijo posega v okolje z možnimi pomembnimi vplivi na okolje.

Požarna varnost v okviru predvidenih SD OPPN je bila preverjena z izdelavo Koncepta požarne varnosti (Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020). Namen koncepta požarne varnosti je bila preveritev predpisanih požarnih odmikov med obstoječimi in načrtovanimi objekti, določitev požarne odpornosti nosilne in pregradnih konstrukcij, finalnih materialov in zunanjih površin, količin vode za gašenje in predpisanih dostopov za gasilce.

Spremembe urbanistične in arhitekturne zasnove prostorskega akta so predvidene in zasnovane na podlagi investicijskih namer pobudnikov, ki so bile opredeljene v okviru pobude za SD OPPN in konkretizirane v izdelanih urbanističnih strokovnih podlagah: Urbanistična idejna zasnova za širitev TC Aleja (Protim Ržišnik Perc d.o.o. in ATP Innsbruck Planungs GmbH ATP, št. P151050, januar 2020), Predlog spremembe OPPN - območje P4 (Ketera d.o.o., marec 2021) in Urbanistična idejna zasnova za stolpnico območje - P2 (S Atelje d.o.o., avtor arhitekture: Zaha Hadid Architects, oktober 2021).

IV. OBMOČJE PREDVIDENIH SD OPPN

1. OPIS OBMOČJA

Območje OPPN se nahaja v severnem delu mesta Ljubljana, v mestni četrti Šiška. Nahaja se na izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice.

V osrednjem delu območja je zgrajen trgovski center Aleja, ob severnem robu pa se nahajata obstoječi poslovni stavbi podjetja AutoWallis in podjetja PC128 d.o.o.. Preostali objekti v območju so bili zaradi izgradnje trgovskega centra že odstranjeni.

Območje OPPN je že opremljeno z javno komunalno in energetske infrastrukturo, ki večinoma poteka po javnih prometnih površinah. Sočasno z gradnjo trgovskega centra na območju OPPN so bile zgrajene tudi vse prometne in druge infrastrukturne ureditve, ki jih določa veljavni OPPN.

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 1116 Ljubljana – Pot (POT), ki je hkrati tudi spomenik oblikovane narave (Pot spominov in tovarištva) in naravna vrednota lokalnega pomena (id. št. 8706).

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno ali erozijsko ogroženo.

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljanskega polja z oznako VVO 3A – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom in v manjšem delu tudi na vodovarstvenem območju z oznako VVO 2B – podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.



Slika 1: Območje OPPN na ortofoto posnetku (vir: Google map)

2. OBSEG OBMOČJA OPPN

Celotna površina območja OPPN znaša cca. 10 ha. **Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja.**

V območje OPPN so zajeta zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini (1738) Dravlje zemljišča s parc. št.: 1829-del, 1805-del, 1806-del, 1807/2, 809/437-del, 809/432-del, 809/295-del, 809/926-del, 1658/17-del, 1658/5, 1658/6, 1658/15, 1658/14, 1658/13, 785/1-del, 792/1, 792/8, 798/33, 798/34, 798/30, 798/10, 792/7, 792/3, 798/11, 798/13, 798/12, 798/21, 798/23, 798/24, 798/25, 798/27, 798/26, 798/1, 798/8, 798/4, 798/14, 792/4, 787-del, 788-del, 792/5, 792/6, 803/6, 803/5, 803/1, 803/4, 802/14, 802/15, 802/16, 802/11, 802/18, 802/17, 798/32, 798/31, 798/2, 798/3, 798/7, 791/10, 791/9, 802/13, 798/22, 798/28, 798/15, 798/5, 798/6, 791/11, 796/4-del, 796/8-del, 1653/63, 796/9, 796/10, 791/1, 790/3-del, 1653/21-del, 1653/62, 796/11, 791/5, 800/4, 801/5, 802/21-del, 802/8, 800/5, 1756/2, 1758/2, 1756/4, 1759, 1756/3, 789/2-del,

- v katastrski občini (1739) Zgornja Šiška zemljišča s parc. št.: 1873/10-del, 809/373-del, 2207/10-del, 2207/1-del, 225/1, 1873/5, 228/26, 228/25, 2207/9, 228/51, 228/19, 228/31, 228/62, 228/61, 228/59, 228/60, 228/33, 228/28, 228/58, 228/47, 228/49, 228/53, 228/56, 227/5, 227/10, 227/17, 227/16, 223/13, 223/15, 223/20-del, 227/12, 227/14, 1900/8-del, 1870/4-del, 228/57, 228/46, 228/38, 228/48, 228/40, 228/50, 228/52, 228/41, 228/54, 228/55, 228/30, 228/29, 228/27, 228/45,

Opomba: Ker je po uveljavitvi OPPN na obravnavanem območju prišlo do parcelacije zemljišč, so tangirana zemljišča v obravnavanem območju SD OPPN navedena v skladu z aktualnim stanjem GURS iz marca 2020 in odstopajo od seznama zemljiških parcel v veljavnem OPPN.

3. OBMOČJE PREDVIDENIH SD OPPN

Spremembe OPPN tangirajo tista zemljišča, ki se v skladu z veljavnim OPPN nahajajo v območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6 ter so v lasti pobudnikov:

- P1, P5 in P6: Aleja d.o.o.,
- P2: Stolp severnica d.o.o.,
- P4: PC128 d.o.o..

Poleg tega so v območje SD OPPN zajeta tudi zemljišča javnih prometnih površin, ki se nahajajo v prostorskih enotah C1 – C5. Predmetna zemljišča so v večinski lasti Mestne občine Ljubljana in Republike Slovenije.

V. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU SD OPPN

1. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA OPPN

Obravnavano območje je v skladu z veljavnim OPPN namenjeno ureditvi novega poslovnega centra s številnimi trgovskimi, storitvenimi in ostalimi programi ter odprtimi rekreativnimi površinami. Z veljavnim OPPN predvidena prostorska ureditev obravnavanega območja vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenavo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo pripadajoče infrastrukture.

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot P1 – P6, namenjenih gradnji objektov:

Prostorska enota P1:

Največja prostorska enota, ki zavzema večino območja, se nahaja ob Celovski cesti in povezovalni cesti, ki poteka na južnem delu območja ter povezuje Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Namenjena je gradnji novega trgovskega centra s kletno garažo.

Prostorska enota P2:

Obsega vogalno zemljišče med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Namenjena je gradnji poslovno hotelske stolpnice s kletno garažo.

Prostorska enota P3:

Obsega osrednje območje ob servisni cesti severne obvoznice. Na območju se nahaja obstoječ objekt, za katerega se dolgoročno predvidi odstranitev in izgradnja novega poslovnega objekta s kletno garažo.

Prostorska enota P4:

Obsega območje obstoječega poslovnega objekta, ki se ohranja.

Prostorska enota P5:

Obsega manjše območje ob Rakuševi ulici, na katerem je načrtovan nov pretežno trgovski objekt s podzemnim parkiriščem.

Prostorska enota P6:

Obsega manjše območje ob prostorski enoti P4, na katerem je načrtovan nov pretežno poslovni objekt s podzemnim parkiriščem.

Poleg zgoraj naštetih je območje razdeljeno še na pet prostorskih enot C1 – C5, namenjenih javnim prometnim površinam in POT-i:

Prostorska enota C1:

Predstavlja območje Celovške ceste ob zahodnem robu območja OPPN.

Prostorska enota C2:

Predstavlja območje servisne ceste ob severnem robu območja OPPN.

Prostorska enota C3:

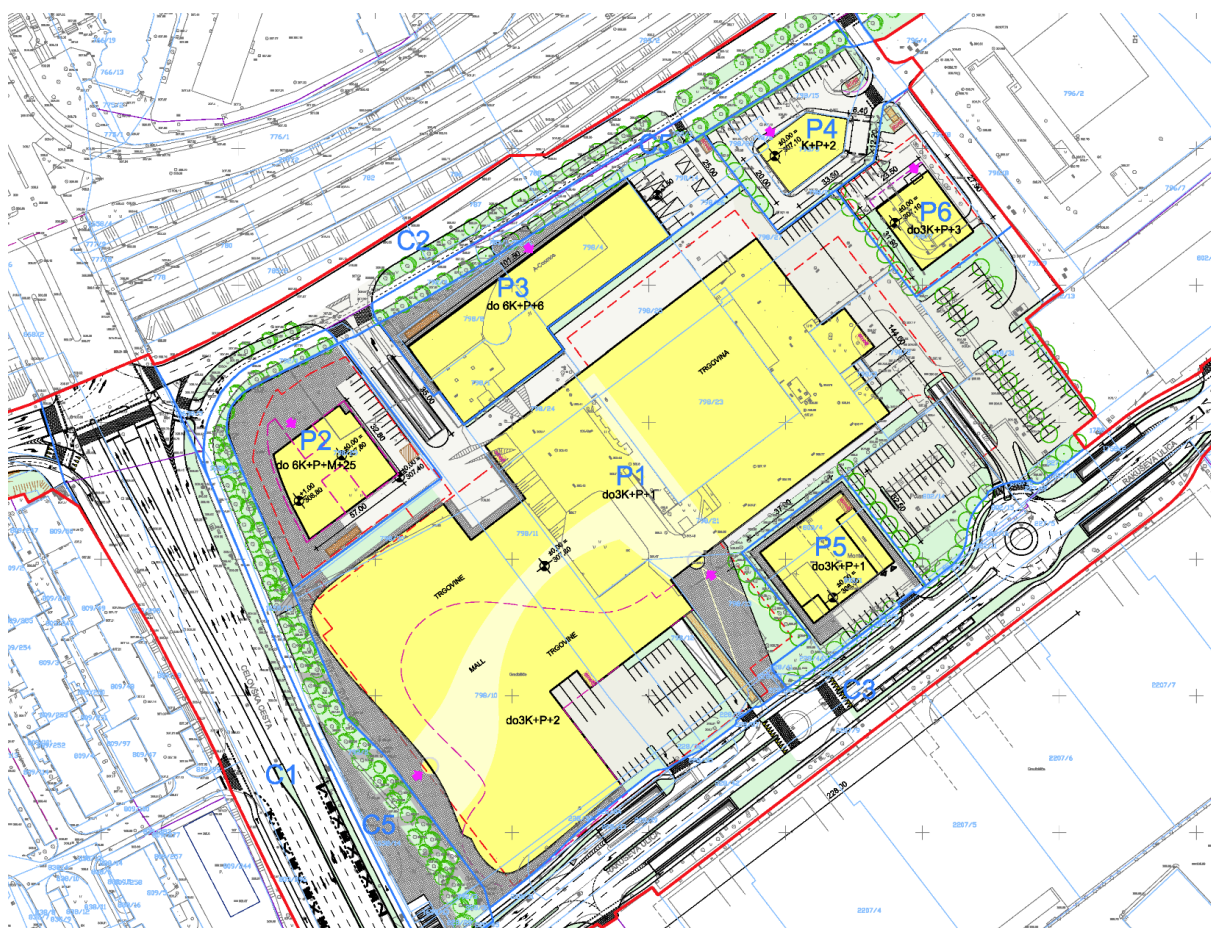
Predstavlja območje povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade ob južnem robu območja OPPN.

Prostorska enota C4:

Predstavlja priključek na severno obvoznico.

Prostorska enota C5:

Predstavlja območje POT-i. POT se na severovzhodni in severozahodni strani ohrani v prvotnem stanju, na jugozahodni strani se jo vključi v ureditev vstopnega trga pred vhodom v trgovski center.



Slika 2: Izsek iz veljavnega OPPN, karta 4.1: Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena (vir: veljavni OPPN)

2. PREDMET IZDELAVE PREDVIDENIH 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.

V okviru SD OPPN so predvidene spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, spremembe pogojev za oblikovanje stavb in urejanje zunanjih površin.

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.

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.

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.

3. PODROBNEJŠI OPIS PREDVIDENIH SPREMOMB IN DOPOLNITEV OPPN

3.1. RAZDELITEV OBMOČJA

V skladu z veljavnim OPPN je območje razdeljeno na šest prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, in pet prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in 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.

3.2. 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 prostor 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 otroškimi 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. športnorekreativne 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 svetlobnih reklamnih vitrin vzdolž Rakuševе ulice in osvetljenega označevalnega pilona (višine do 25 m).

Umestitev objektov za oglaševanje v varovalnem pasu ceste je dopustna le s soglasjem upravljavca občinskih cest. Natančno lokacijo vseh objektov za oglaševanje se določi v fazi projektiranja skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1 in 36/18).

▪ **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 osnovno 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. Tlorisni gabarit (velikost in oblika) novega objekta, prikazan v grafičnem delu SD OPPN, ni obvezujoč in se v okviru gradbene meje in upoštevanja preostalih omejitev Odloka o OPPN lahko spremeni.

Poleg nove gradbene meje je bil na SV strani prilagojen tudi tlorisni gabarit kletnih etaž tako, da se z njim ne posega v 10 m rezervat iz DPN za širitev hitre ceste.

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

Predviden BTP, kot je določen v veljavnem OPPN, se ne glede na predvidene spremembe za oblikovanje nove stolpnice se 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 osnovno 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 povečanje 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 (BTP se poveča za 4.790 m²).

Dopusti pa se tudi nadzidava obstoječega objekta za dve etaži (K+P+4), s katero se BTP obstoječe stavbe poveča na 3.220 m² (BTP se poveča za 1.510 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 K+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.

3.3. KAPACITETA OBMOČJA

▪ **Velikost območja**

Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja, v okviru obravnavnih sprememb se spremeni le 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.

prostorska enota	površina območja	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
P1	37.700 m ²	43.026 m ²
P2	3.926 m ²	3.490 m ²
P3	4.589 m ²	4.589 m ²
P4	2.744 m ²	2.744 m ²
P5	2.473 m ²	/
P6	2.417 m ²	/
skupaj	53.849 m²	53.849 m²

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).

prostorska enota	površina območja	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
C1	15.037 m ²	15.037 m ²
C2	7.444 m ²	7.468 m ²
C3	13.910 m ²	13.910 m ²
C4	3.660 m ²	3.660 m ²
C5	9.991 m ²	9.967 m ²
<i>skupaj</i>	50.042 m²	50.042 m²

▪ Kapaciteta predvidene pozidave

Glede na veljavni OPPN se poveča BTP trgovskega centra v prostorski enoti P1, za katerega se s spremembami dopusti dozidava do 10.000 m². Posledično je predvideno tudi povečanje kletne garaže za 6.600 m².

Zaradi prizidave oz. gradnje novega objekta, ki se v okviru SD OPPN predvidi za območje prostorske enote P4, se poveča tudi BTP obstoječe stavbe na 3.220 m² (nadzidava) oz. 6.500 m² (novogradnja).

BTP objektov na območju prostorskih enot P2 in P3 ostanejo nespremenjene.

prostorska enota	BTP nad terenom	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
P1	38.650 m ²	38.650 m ² (1. faza: obstoječe) + 10.000 m ² (2. faza: prizidava)
P2	27.503 m ²	27.503 m ²
P3	17.400 m ²	17.400 m ²
P4	1.710 m ²	3.220 m ² (1. faza: dozidava) 6.500 m ² (2. faza: novogradnja)
P5	1.200 m ²	/
P6	2.910 m ²	/
<i>skupaj</i>	89.373 m²	96.773 m² oz. 100.053 m²

3.4. URBANISTIČNI PARAMETRI OBMOČJA

Urbanistični parametri na območju OPPN so določeni skladno z OPN MOL - ID, ki določa, da se faktorji (FI, FZ, FZP in FBP) v OPPN računajo na območja posameznih EUP.

Prostorska enota P2 se nahaja v območju EUP ŠI-511, preostale prostorske enote za gradnjo objektov P1, P3 in P4 pa se nahajajo v EUP ŠI-424. Obe prostorski enoti imata z OPN MOL - ID določeno namensko rabo BD (površine drugih območij), za katero sta z OPN MOL - ID predpisana faktor izrabe FI (največ) 1,6 in faktor zelenih površin FZP (najmanj) 20%.

Prostorske enote C1-C5, ki predstavljajo območja občinskih cest in POT-i ter se nahajajo na drugih EUP, pri izračunu faktorjev niso bile upoštevane.

▪ Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-511

Na območju EUP ŠI-511, na katerem se nahaja prostorska enota P2, sta po veljavnem OPPN dosežena naslednja faktorja:

- Faktor izrabe (FI) = 7,00
- Faktor zelenih površin (FZP) = 0%.

Ker se s SD OPPN BTP na območju P2 ne spreminja, dopusti se le drugačna oblika predvidene stolpnice, se tudi urbanistični parametri bistveno ne spreminjajo.

▪ **Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-424**

Na območju EUP ŠI-424, na katerem se nahajajo prostorske enote P1, P3 in P4 (skupaj z nekdanjimi P5 in P6) sta po veljavnem OPPN dosežena naslednja faktorja:

- Faktor izrabe (FI) = 1,2
- Faktor zelenih površin (FZP) = 8% (oz. cca. 4.100 m² zelenih površin).

V okviru SD OPPN se BTP predvidene pozidave na območju P1 in P4 glede na veljavni OPPN poveča (na P1 za 10.000 m² ter na P4 za 1.510 m² oz. za 4.790 m²), BTP na območju P3 pa ostane nespremenjen.

Posledično je dosežen nekoliko višji faktor izrabe (FI), faktor zelenih površin (FZP) pa ostaja nespremenjen.

- Faktor izrabe (FI) = 1,4 (ob upoštevanju prizidave objekta (K+P+4) na območju P4)
- Faktor izrabe (FI) = 1,5 (ob upoštevanju novogradnje objekta (2K+P+6) na območju P4)
- Faktor zelenih površin (FZP) = 8% (oz. cca. 4.100 m² zelenih površin).

Urbanistični parametri na območju OPPN, ki so doseženi v okviru obravnavanih sprememb, so skladni z 100. členom odloka o OPN MOL - ID, ki določa, da se pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) lahko upoštevajo določbe prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe. Pri tem se skladno z 98. členom odloka o OPN MOL - ID vrednosti FZ in FI lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora.

Območje OPPN, ki se nahaja ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji, je namenjeno novemu trgovsko poslovnemu centru s številnimi drugimi programi, ki dopolnjujejo ponudbo velikih obstoječih oz. nastajajočih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini. Z obravnavanimi spremembami OPPN, v okviru katerih se povečuje tudi BTP na območju prostorskih enot P1 in P4, bosta omogočena razvoj in krepitev trgovskega centra in drugih poslovnih dejavnosti na sedanji lokaciji.

Ne glede na predvideno povečanje kapacitete pozidave, bo na območju še vedno zagotovljen najmanj enak delež zelenih površin, kot jih predvideva veljavni OPPN.

Zagotovljeno bo tudi zadostno število parkirnih mest za predvidene dejavnosti, v skladu z mobilnostim načrtom, ki je bil izdelan kot strokovna podlaga k predmetnim SD OPPN, kar je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju besedila.

3.5. PROMETNA UREDITEV

Z osnovnim OPPN predvideni nakupovalni center, ki predstavlja 1. fazo načrtovane prostorske ureditve na območju prostorske enote P1, in vse prometne ureditve v območju OPPN so bili že izvedeni.

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).

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 občinskih cest. V okviru sprememb in dopolnitev OPPN predvidene dodatne izboljšave javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov se lahko izvajajo časovno neodvisno od preostalih prostorskih ureditev na območju OPPN.

▪ **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 in sicer:

Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:

Predvidena je preureditev obstoječega dovoza s klančinami (med P2 in P3), ki vodi do kletnih parkirnih površin trgovskega centra. V skladu z rešitvijo strokovne podlage, ki jo je v juliju 2022 izdelal PRO-INI d.o.o., se obstoječi uvoz s servisne ceste severne obvoznice uredi na način, da se namesto treh ločenih pasov iz servisne ceste ob severni obvoznici predvidi enojni uvoz, ki se v nadaljevanju razcepi na tri pasove.

V 1. fazi, torej do razširitve obstoječe klančine v kletno garažo P1, je predvidena sledeča prometna ureditev uvoznih pasov na območje (slika 3):

- prvi pas, ki vodi na obstoječo klančino v kletno garažo P1,
- drugi pas, ki poteka po terenu neposredno ob zidu obstoječe klančine do servisnih površin na območju P1,
- tretji pas, ki je namenjen dostopu do uvozno - izvozne klančine v kletno garažo predvidene stolpnice v P2. Vsi trije navedeni pasovi so predvideni kot enosmerni.

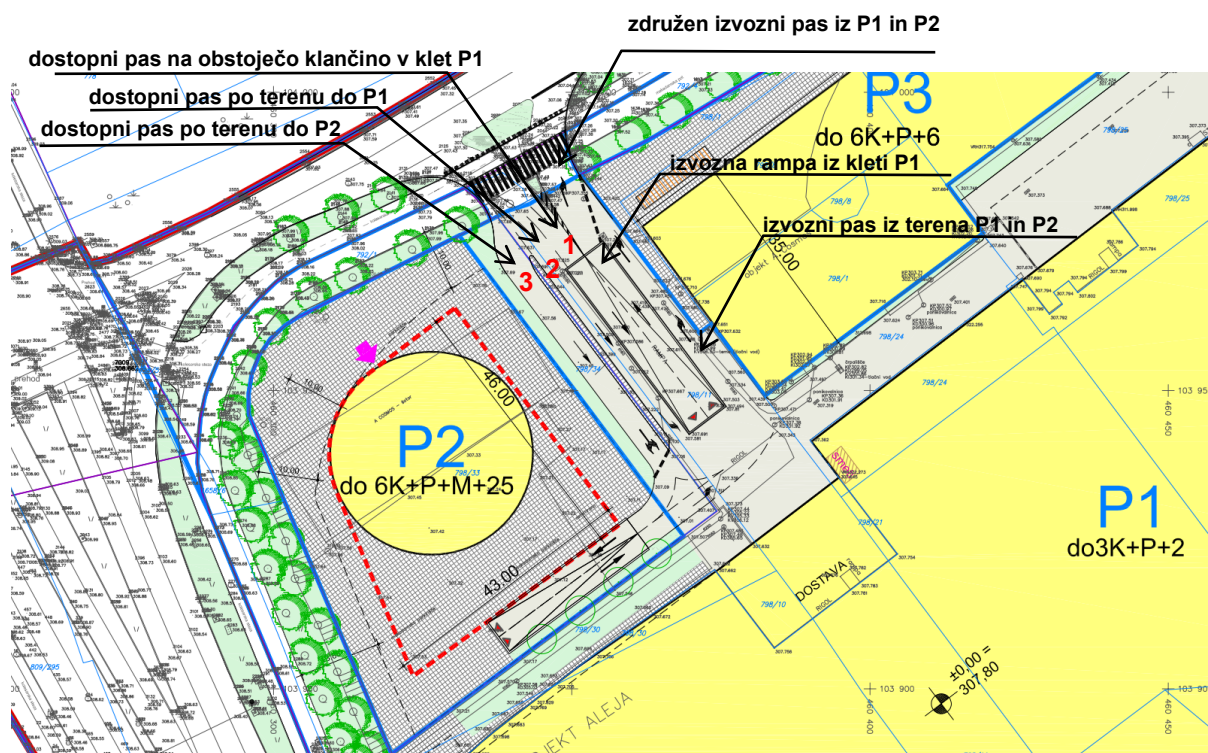
Izvoz na severnem priključku je urejen s terena preko enosmernega pasu ob vzhodni strani, ki se neprednostno priključuje na izvozni pas iz kletne garaže P1, na katerem se pasova združita v en pas, ki se ga neprednostno vodi na servisno cesto ob severni obvoznici.

Po razširitvi klančine, v okviru katere se načrtuje dodaten uvozni pas v kletno garažo P1 in predstavlja 2. fazo načrtovane prometne ureditve severnega priključka, se s servisne ceste severne obvoznice ohrani enoji uvoz, ki se v nadaljevanju ravno tako razcepi na tri pasove (slika 4):

- obstoječ prvi pas, ki vodi na obstoječo klančino v kletno garažo P1,
- preurejen drugi pas, ki (namesto po terenu neposredno ob zidu obstoječe klančine) vodi na razširjeno klančino v kletno garažo P1,
- obstoječ tretji pas, ki je namenjen dostopu do uvozno - izvozne klančine v kletno garažo predvidene stolpnice v P2 ter do območja P1. Vsi trije navedeni pasovi so predvideni kot enosmerni.

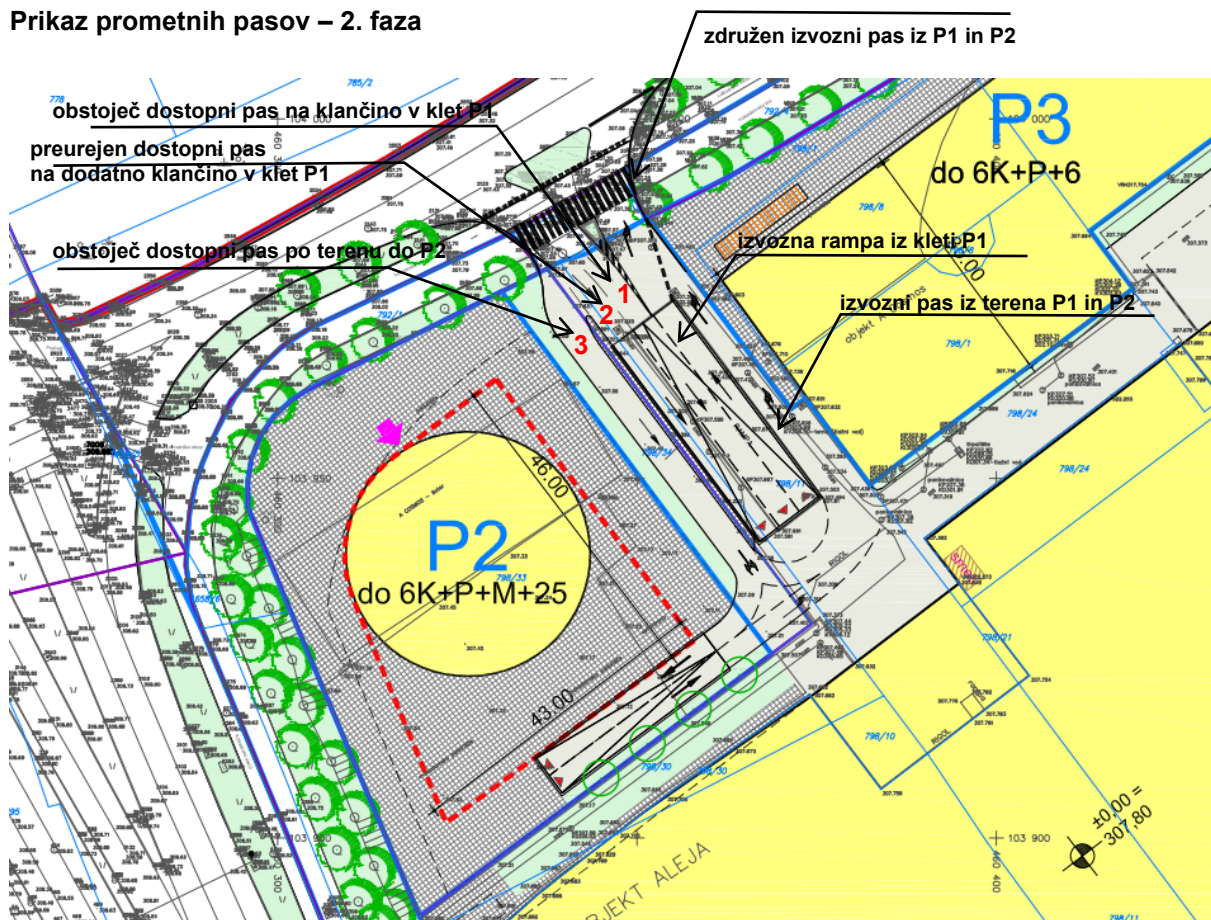
Izvoz na severnem priključku ostaja enak kot v 1. fazi in je urejen s terena preko enosmernega pasu ob vzhodni strani.

Prikaz prometnih pasov – 1. faza



Slika 3: Shema prometne ureditve severnega priključka – 1. faza

Prikaz prometnih pasov – 2. faza



Slika 4: Shema prometne ureditve severnega priključka – 2. faza

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 prestavitev uvoza/izvoza na parkirišče trgovskega centra iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovski cesti.

▪ Mestna obvozna cesta

Območje OPPN na severovzhodnem robu sega v 35 m varovalni pas hitre ceste (HC) H3 – severne obvoznice, ki je v upravljanju DARS d.d.. Za obvozno cesto se s podano 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. Poleg obojestranske širitve hitre ceste je na območju priključka s Celovško cesto (ob prostorski enoti P2) predvideno večje krožno križišče. Predvidena širitev hitre ceste je prikazana na grafičnem načrtu 4.4. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena.

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

Pri projektiranju ureditev na P2 bo treba upoštevati rešitve ukrepov na hitri cesti iz pobude za državni prostorski načrt za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih cest.

Pri načrtovanju novih stavb na območju OPPN bo treba zagotoviti najmanj 10 m odmik od načrtovanih ureditev iz navedene pobude za državni prostorski načrt za širitev hitre ceste.

V predmetnem 10 m pasu od skrajnih ureditev iz pobude se nahaja SV rob prostorske enote P2. Nova gradbena meja (nadzemni del), znotraj katere bo možno umestiti novo stavbo, ne posega v 10 m pas od skrajnih ureditev pobude za širitev ceste. Poleg nove gradbene meje je bil na SV strani prilagojen tudi tlorisni gabarit kletnih etaž tako, da se z njimi ne bo posegalo v 10 m rezervat iz DPN za širitev hitre ceste.

Posege v varovalnem pasu hitre ceste je potrebno izvajati v skladu z Zakonom o javnih cestah ter pridobiti soglasje pristojnega upravljavca (DARS).

Zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na hitri cesti in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi.

V varovalnem pasu hitre ceste ni dovoljeno postavljati reklamnih obvestil, svetlobnih napisov in drugih za prometno varnost motečih dejavnikov.

Padavinska in druga odpadna voda iz objektov in pripadajočih površin v območju OPPN ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje hitre ceste in njenega cestnega sveta. Odvodnjavanje načrtovanih ureditev ne sme poslabšati ali ogroziti sistema odvodnjavanja hitre ceste.

Pri načrtovanju razsvetljave javnih površin in funkcionalnih površin ob objektih morajo biti izpolnjene zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

Investitor je za nove objekte in pripadajoče ureditve sam dolžan zagotoviti morebitne potrebne ukrepe za zaščito pred hrupom hitre ceste in za zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja hitre ceste.

▪ POT

Skladno z veljavnim OPPN se potek POT-i ob servisni cesti ob severni obvoznici ohranja, potrebna je le prilagoditev prečkanja severnih uvozov v območja prostorskih enot P1, P2 in P3 ter P4.

▪ **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 parkirišč za osebna vozila.

Na vzhodni strani je s servisne ceste preko nekdanje P6 predvidena tudi nova uvozna rampa, ki vodi do kletnih etaž trgovskega centra v P1.

▪ **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 skladno z veljavnim OPPN predvidena s severne, južne in vzhodne strani območja OPPN.

Notranje poti okoli trgovskega centra in poslovno hotelske stolpnice je treba zasnovati tako, da bo 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 ustrezno 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 SD OPPN.

Za objekte v prostorskih enotah, ki so predmet SD OPPN, je glede na njihovo predvideno kapaciteto treba zagotoviti naslednje število parkirnih mest za motorni promet:

P1:

- 1560 PM za motorna vozila v prvi fazi
- od 1600 do največ 1946 PM za motorna vozila v končni fazi
- najmanj 320 PM za kolesa

Prostorska enota 2:

- od 345 PM do 740 PM za motorna vozila
- najmanj 184 PM za kolesa.

Prostorska enota 4:

- 47 PM za motorna vozila v prvi fazi
- 93 PM za motorna vozila v drugi fazi
- najmanj 32 PM za kolesa.

V izračunu za območje prostorske enote P4 se lahko upošteva najem 50 PM v območju P1.

V primeru odstopanj od kapacitet, upoštevanih v Mobilnostnem načrtu, je treba število PM določiti skladno z normativi iz Odloka 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) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) oziroma v fazi priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelati nov Mobilnostni načrt.

Del PM za motorni promet mora biti namenjen gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam.

Na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti vsaj eno PM za osebna vozila s polnilnim mestom za električna vozila.

V vseh prostorskih enotah je dopustna ureditev nadstrešnic za kolesa in kolesarnic. PM za kolesarski promet morajo omogočiti priklop koles. Če so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati pešcev. Kadar na parceli, namenjeni gradnji objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih PM v skladu s tem členom, mora investitor manjkajoča PM, razen PM za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

3.6. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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. Obsežnejše dopolnitve odloka se nanašajo na elektroenergetsko omrežje in pogoje za območje prostorske enote P1, kjer predvidena prizidava objekta tangira obstoječo transformatorsko postajo TP1146 Aleja – Celovška cesta, dodani pa so tudi pogoji za posege v varovalni pas razdelilne transformatorske postaje RTP 110/10 kV Šiška, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN.

▪ Elektroenergetsko omrežje

V primeru prizidave objekta v prostorski enoti P1, ki tangira obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo s SN vodi, je treba v nadaljnjih fazah projektiranja projektno obdelati prestavitev oziroma nadomestitev obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav.

Traso elektrokabelske kanalizacije s SN vodi je treba prestaviti izven območja gradnje. Glede na arhitekturno rešitev, ki bo v okviru gradbene meje natančno določena v fazi projektiranja, se obstoječo transformatorsko postajo TP1146 – Aleja Celovška cesta lahko ohrani na sedanji lokaciji oziroma se jo prestavi na nov zunanji rob objekta, pri čemer mora biti osebju distributerja električne energije in intervencijskim vozilom omogočen nemoten dostop, transport in posluževanje transformatorske postaje 24 h na dan.

Prav tako mora biti zagotovljen dostop za posluževanje celotne trase SN kablovodov do transformatorske postaje.

Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekrom, kjer pa je treba upoštevati tudi širjenje hrupa. Sosednji prostori ne smejo biti namenjeni prostorom z dejavnostmi, kjer se isto osebje zadržuje dlje časa. Konceptualno rešitev prestavitve transformatorske postaje in prestavitve elektrokabelske kanalizacije potrdi Elektro Ljubljana d.d. v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Med prostorskima enotama P3 in P4 se nahaja transformatorska postaja TP1086-Cosmos Celovška 182. Do nje mora biti zagotovljen stalen dostop v skladu z gradbeno tehničnimi zahtevami upravljavca.

Na vzhodni strani območje OPPN meji na zemljišča, na katerem se nahaja razdelilna transformatorska postaja RTP 110/10 kV Šiška, ki je v lasti in upravljanju Elektra Ljubljana d.d..

Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu razdelilne transformatorske postaje, ki sega 15 m od zunanje ograje RTP, je treba upoštevati veljavne področne predpise in pridobiti pozitivno mnenje k

projektni dokumentaciji s strani upravljavca. Do razdelilne transformatorske postaje mora biti zagotovljen nemoten dostop v skladu z gradbeno tehničnimi zahtevami upravljavca.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bo upravljavec distribucijskega omrežja električne energije natančno določil tehnične pogoje in parametre za priklop posameznega objekta.

Vse stroške v zvezi s prestavitvijo oziroma preureditvijo obstoječe elektroenergetske infrastrukture, ki bi bila potrebna zaradi izgradnje novih objektov, nosi investitor.

3.7. 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 tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4.

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. Odstranjena drevesa je potrebno nadomesti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda.

Vsa dela na območju POT-i, območju dreves in drevoreda na javnih površinah je treba izvajati v sodelovanju in po navodilih arborista z licenco ter organizacijo, pristojno za varstvo narave in organizacijo, pristojno za varstvo kulturne dediščine.

Zaradi prilagoditve avtobusne postaje posegi v obstoječo drevnino niso predvideni.

3.8. VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

V okviru izdelave osnovanega OPPN sta bila izdelana Okoljsko poročilo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 100808-mz) in Strokovne podlage za določitev vplivov na podzemno vodo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 202408-ap), na podlagi katerih so v veljavnem odloku o OPPN določene rešitve in ukrepi, ki jih je pri posegih na območju OPPN treba upoštevati.

V fazi predmetnih SD OPPN je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje (E-net okolje d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020, dopolnitev: maj 2022), s katero je bil ponovno preverjen vpliv zaradi predvidenih sprememb posegov in ustreznost obstoječih omilitvenih ukrepov. Iz izdelane strokovne ocene izhaja, da predvidene spremembe ne pomenijo posega v okolje z možnimi pomembnimi vplivi na okolje.

Vplivi predvidenih SD OPPN na okolje so na območju tangiranih prostorskih enot primerljivi z vplivi, ki bi jih na območju povzročali po veljavnem OPPN predvideni objekti v P1, P4, P5 in P6. Nove dejavnosti, ki bi povzročale povečano obremenitev okolja, niso predvidene, bivalne in delovne razmere na območju se ne poslabšujejo.

Ker v postopku sprememb in dopolnitev OPPN ni predvidenih takšnih sprememb, ki bi pomenile nove in dodatne scenarije vplivov na stanje podzemnih vod glede na predhodno izdelano analizo tveganja, je bilo namesto nove analize izdelano Strokovno mnenje o ustreznosti analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32_2021, december 2020), s katerim je bila preverjena ustreznost zahtevanih ukrepov v veljavnem odloku o OPPN.

▪ Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno, plazljivo ali erozijsko ogroženo. Ker pa gre v spletnih informacijskih sistemih zgolj za indikativne prikaze območij nevarnosti, so bili v skladu z zahtevami MOL, Oddelka za zaščito, reševanje in civilno

obrambo v odloku o SD OPPN dopolnjeni pogoji v zvezi z izvedbo gradnje. Pri projektiranju je dejansko stopnjo ogroženosti potrebno ugotoviti z ustreznimi geološkimi in geomehanskimi preiskavami ter temu prilagoditi gradnjo.

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.

V skladu z Strokovnim mnenjem o ustreznosti analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32_2021, december 2020) so bili glede na veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) v odloku o SD 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 presejala 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 predviden z veljavnim OPPN, se ne spreminja.

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

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

▪ **Odstranjevanje odpadkov**

Določila veljavnega odloka o OPPN glede odstranjevanja odpadkov se dopolni z navedbo, da mora investitor sam poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji izvajalca rednega odvoza komunalnih odpadkov. Potrebno je upoštevati tudi vsa preostala določila veljavnega OPPN glede odstranjevanja odpadkov.

▪ **Ohranjanje narave**

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

V okviru predvidenih sprememb območje POT-i tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4 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.

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

Opomba: V fazi izdelave dopolnjenega osnutka OPPN je glede na osnutek OPPN prišlo do spremembe rešitve severnega priključka, katerega širina se ohranja. Posledično ni več potrebe po odstranitvi obstoječega drevesa na območju POT-i na zahodni strani uvoza.

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

Pri gradnji novih objektov oz. pri posegih na obstoječih objektih je treba upoštevati določila veljavnega OPPN za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom, ki so bila na podlagi pridobljenih konkretnih smernic MOL, Oddelka za zaščito, reševanje in civilno obrambo v tem postopku smiselno dopolnjena.

▪ Potresna nevarnost

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije v skladu z Evrokod 8.

▪ Zaklanjanje

Območje OPPN se nahaja znotraj meje naselja Ljubljana, zato je potrebno upoštevati Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. št. 57/96 in 54/15). Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč. Pri načrtovanju vseh novogradenj je treba predvideti ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo (ali smiselno nad prostorom, ki je vsaj 2/3 svoje višine pod ravnjo zemljišča), tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

▪ Varstvo pred požarom in drugimi nesrečami

V okviru predvidenih SD OPPN je bila požarna varnost načrtovanih ureditev preverjena z izdelavo Koncepta požarne varnosti SD OPPN št. 0684/20-530-1, ki ga je 23.11.2020 izdelal Zavod za gradbeništvo Slovenije. Z izdelano strokovno podlago so se preverili predpisani požarni odmiki med obstoječimi in načrtovanimi objekti, določili pogoji za požarno odpornost nosilne 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.

Požarno varstvo vseh objektov na območju mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Za zaščito pred požarom je potrebno zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (hidrantno omrežje v skladu s predpisi),
- površine za potrebe evakuacije.

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.

▪ **Varstvo pred poplavami**

Območje urejanja se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom in VVO IIB – podobmočje ožjega VVO z manj strogim vodovarstvenim režimom. Pri načrtovanju vseh posegov je treba upoštevati vodnogospodarske pogoje, ki so opredeljeni v 20. členu odloka. Pridobiti je treba dodatno strokovno mnenje glede gradnje garaž.

Globino temeljev se opredeli skladno s pogoji v skladu s projektom o varovanju podtalnice.

▪ **Prilagajanje na podnebne spremembe**

V svojih smernicah MOL, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo izpostavlja tudi značilnosti urbanistične in arhitekturne zasnove objektov v odnosu do podnebnih sprememb in zmanjševanja rabe energije.

Urbanistična zasnova območja, ki se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne spreminja, omogoča prevetritev območja in vključuje urejanje zelenih površin in ureditev z vodo kot del zunanje ureditve. Robni del območja, ki ga tvorijo Celovška cesta, servisna cesta severne obvoznice in Cesta Ljubljanske brigade, predstavlja povezano območje POT-i z zelenim pasom z drevoredom, ki se ohranja. Vsa morebitna odstranjena drevesa v območju POT-i je potrebno ustrezno nadomestiti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda. Ostale ureditve v območju OPPN se v skladu s kulturnovarstvenimi zahtevami podrejajo POT-i (samo nizka ozelenitev neposredno ob robu POT-i). Pretežni del območja OPPN predstavlja območje prostorske enote P1, ki je namenjeno trgovskemu centru s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Vstopni trg trgovskega centra se vključuje v širšo ureditev zelene in ostale prvine POT-i ter vključuje ureditev z vodo. Streha objekta je izvedena kot zelena streha s športnimi in otroškimi igrišči. Vse parkirne površine v območju OPPN, ki se urejajo na nivoju terena, se mora ozeleniti ob upoštevanju drevesne gostote najmanj eno drevo na 4 parkirna mesta.

Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN. Natančneje bodo arhitekturne rešitve določene v fazi projektiranja, ko bo pri načrtovanju konstrukcijskih in nekonstrukcijskih elementov stavb potrebno upoštevati tako bolj pogoste kot tudi bolj intenzivne vremenske pojave (močnejši vetrovi, nalivi z več padavin v krajšem času, led in sneg, izpad električne energije).

Oblikovanje novih stavb na območju OPPN je predvideno sodobno in kakovostno ter kot tako omogoča uporabo naravnih materialov, ozelenjenih fasad in streh, ki prispevajo k višji kakovosti bivalnega okolja, zmanjšanju toplotne obremenitve okolja, zmanjšanju porabe energije itd. Izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam projektiranja in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

3.10. SEZNAM PARCEL IN ZAKOLIČBENI ELEMENTI

Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja. Seznam zemljišč, ki so zajeta v območje OPPN, je izdelan v poglavju IV./2. »Obseg območja OPPN«.

Zakoličbeni elementi območja so določeni z veljavnim OPPN. Zaradi opisanih sprememb, ki se nanašajo na spremembe površin posameznih prostorskih enot in so podrobneje opisane v poglavju 3.3. »Kapaciteta območja«, se posledično spremenijo zakoličbene točke prostorskih enot P1, P2, C2 in C5 in sicer samo na delih, ki jih spremembe tangirajo.

Spremenjene zakoličbene točke, ki določajo prostorske enote P2, C2 in C5 na območju sprememb:

Št. točke	x	y
191	103983,89	460331,86
192	103976,03	460331,10
193	103976,03	460336,50
203	104095,63	460516,38
204	104087,44	160524,56
231	103925,64	460368,70

Ukinejo se zakoličbene točke, ki določajo območja nekdanjih prostorskih enot P5 in P6 in sicer: 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 in 249.

Šenčur, september 2022

Sestavili:

Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Odgovorni vodja izdelave SD OPPN:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.