



Številka: 3505-22/2018-191

Datum: 21. 9. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenavo

PRISTOJNO

DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 119. člena v zvezi s 123. členom in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter v zvezi z tretjim odstavkom 298. člena in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška

1. člen

V Odloku 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 in 48/19) se v 3. členu pod II. črta točka 4.2.

Dosedanje točke 4.3. do 4.8. postanejo točke 4.2. do 4.7.

2. člen

V 5. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo:

- podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d. d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7279 v februarju 2012 ter
- podjetje Protim Ržišnik Perc d. o. o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, pod številko projekta P 151050 v septembru 2022.«.

3. člen

V 6. členu se v točki »1. Obseg« v četrtem odstavku prva in druga alineja spremenita tako, da se glasita:

»– v katastrski občini (1738) Dravljje zemljišča s parcelnimi številkami: 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 in 789/2-del;

– v katastrski občini (1739) Zgornja Šiška zemljišča s parcelnimi številkami: 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 in 228/45.«.

4. člen

9. člen se spremeni tako, da se glasi:

»9. člen
(namembnost znotraj območja OPPN)

Območje je razdeljeno na prostorske enote P1, P2, P3 in P4, namenjene za gradnjo objektov, in prostorske enote C1, C2, C3, C4 in C5, namenjene javnim površinam – cestam in POT-i.

Prostorska enota P1

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta),
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji,
- 21122 Samostojna parkirišča in
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti (samo fotonapetostne elektrarne na strehi stavbe).

Prostorska enota P2

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta),
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport in
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

Prostorska enota P3

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe in
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (samo v pritličju in kletnih etažah).

Kletne etaže so namenjene parkiriščem, skladiščem, arhivom, servisnim in tehničnim prostorom ter 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice.

Prostorska enota P4

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport in
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.«.

5. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Območje je razdeljeno na več prostorskih enot, namenjenih gradnji in rekonstrukciji različnih objektov. Meje prostorskih enot so določene glede na namembnost, funkcionalno zasnovo in lastništvo zemljišč.

Največja prostorska enota P1, ki zavzema večino območja, leži ob Celovski cesti in novi povezovalni cesti. Namenjena je gradnji nakupovalnega centra. V vogalu med Celovško cesto in severno obvoznico je prostorska enota P2, v kateri je načrtovana gradnja poslovno hotelskega objekta. Prostorski enoti P3 in P4 predstavljata območji obstoječih poslovno trgovskih objektov.

Prostorska enota P1

Prostorska enota P1 leži v vogalu med Celovško cesto in novo povezovalno cesto. Namenjena je nakupovalnemu centru s kletno garažo. Dopustne dejavnosti iz 9. člena tega odloka se lahko umeščajo v okviru celotnega trgovskega centra, pri čemer mora biti pretežni del kletnih etaž namenjen parkiranju.

Uvozi v kletno garažo so predvideni iz servisne ceste na severni strani območja, s povezovalne ceste na južni strani in interne dostopne ceste na vzhodni strani. Na južni strani je načrtovan še dodatni izvoz. Južno in vzhodno od objekta so načrtovana nivojska parkirišča.

Dostava je možna s povezovalne ceste na južni strani, servisne ceste na severni strani in interne povezovalne ceste na vzhodni strani.

Glavni vhod za pešce je iz smeri Celovške ceste in s povezovalne ceste.

Prostor med Celovško cesto in objektom nakupovalnega centra je načrtovan kot javni vstopni trg, ki

v zasnovo vključuje tudi POT, drevored obstoječih lip in ureditev ob spomeniku.

Prostorska enota P2

Prostorska enota P2 obsega vogalno zemljišče med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Namenjena je gradnji poslovno hotelske stolpnice kot prostorske dominante ob križišču dveh pomembnih cest.

Pod celotnim območjem prostorske enote so podzemne etaže, pretežno namenjene parkiranju, ki so dostopne preko uvoza s servisne ceste.

Prostor med Celovško cesto, servisno cesto in stolpnico je zasnovan kot javna površina. Površino je treba urediti tako, da s predprostori sosednjih stavb tvori usklajeno celoto.

Prostorska enota P3

Prostorska enota P3 je ob servisni cesti ob severni obvoznici. Vz dolžno ob servisni cesti je načrtovan nov poslovni objekt, ki bo imel pritličje in 6 etaž. Obstoječi objekti se odstranijo, v prvi fazi obstoječi objekti še ostanejo. Možna je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječega objekta v gabaritih novo načrtovanega objekta.

Severovzhodno od objekta so urejene manipulacijske površine in parkirišče na nivoju terena.

Pod celotnim območjem prostorske enote so predvidene kletne parkirne etaže.

Prostorska enota P4

V prostorski enoti P4 je obstoječ poslovni objekt, ki se odstrani in nadomesti z novim poslovnim objektom s kletno garažo, pritličjem in šestimi etažami. V prvi fazi se obstoječi objekt ohrani. Možna je rekonstrukcija in nadzidava obstoječega objekta za dve etaži.

Ob objektu so parkirne, manipulacijske in zelene površine.

Prostorska enota C1

V prostorski enoti C1 je Celovška cesta, ki je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki. Cesta se ohranja v obstoječi trasi.

Prostorska enota C2

V prostorski enoti C2 je servisna cesta in je namenjena motornemu prometu z ločenim peščevim hodnikom in kolesarsko stezo na južni strani.

Prostorska enota C3

V prostorski enoti C3 je nova povezovalna cesta opremljena s hodniki za pešce in kolesarskimi stezami.

Prostorska enota C4

V prostorski enoti C4 je priključek na obvoznico. Urejeno je podaljšanje ločenega pasu za desno zavijanje.

Prostorska enota C5

Prostorska enota C5 obsega območje POT-i.

Ob Celovški cesti in servisni cesti ob severni obvoznici je obstoječi drevored lip, ki ima strogi varstveni status kulturne dediščine in varstveni status naravne dediščine.

POT se na severovzhodu in severozahodu območja ohrani v prvotnem stanju, na jugozahodu pa se jo vključi v ureditev vstopnega trga pred vhodom v nakupovalni center. Celotna zasnova je podrejena drevoredu obstoječih lip. Tlakovana dela, ločena z zavarovanim drevoredom, sta povezana preko oblikovanih brvi in poti.

Obstoječa ureditev med podhodom pod Celovško cesto in obstoječim spomenikom se oblikovno poenoti z ureditvijo pred nakupovalnim centrom na drugi strani obstoječega drevoreda. Obstoječi spomenik ob Celovški cesti ostaja na isti lokaciji.

Samoniklo zarasla drevesa na trasi POT-i je potrebno odstraniti in omogočiti razrast varovanega drevoreda. V zeleno površino POT-i ni dopustno vnašati novih zelenih prvin.

Prostor med Celovško cesto in objektom nakupovalnega centra je načrtovan kot površina v javni rabi.

Zasaditev in oblikovanje POT-i se lahko dopolni v naslednjih delih:

- v delu ob Celovški cesti pri oblikovanju enotne površine trga pred nakupovalnim centrom,
- v delu ob prostorski enoti P3 se dopolni drevoredna zasaditev in oblikuje peščeva površina po izvedbi končne faze izgradnje Poslovno trgovskega objekta in
- v delu Ob Cesti Ljubljanske brigade v navezavi na območje obdelano v Občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja ŠO1/2 ŠIŠKA – vzhodni del.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«.

6. člen

V 11. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

1. nezahtevni objekti:
 - a) začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam,
 - b) spominska obeležja in
 - c) nadstreški (za nakupovalne vozičke, kolesarnice ipd.);
2. enostavni objekti:
 - a) začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrt (brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj),
 - b) spominska obeležja,
 - c) objekti za oglaševanje,
 - d) nadstreški (za nakupovalne vozičke, kolesarnice ipd.) in
 - e) ograje. Dopusne so samo v prostorski enoti P1, na severni in vzhodni strani trgovskega centra. Oblikovanje ograj mora biti enotno (lahke konstrukcije, lahko so ozelenjene);
3. urbana oprema:
 - a) skulpture in druge prostorske inštalacije,
 - b) večnamenski kiosk in
 - c) vodnjak oziroma okrasni bazen;
4. ostalo:
 - a) mikrourbana oprema (klopi, koši, za smeti ipd.),
 - b) oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki ipd.),
 - c) proizvodi (stiskalnice za smeti, dvigalne mize ipd.) in
 - d) oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.«.

7. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

Prostorska enota P1

Stavba je načrtovana s poudarjeno oblikovano odprto fasado proti vstopnemu trgu in Celovški cesti. Osrednji vhodni del stavbe je transparenten. Streha objekta je oblikovana kot peta fasada z zelenimi površinami. Na strehi stavbe je dopustna tudi postavitve fotonapetostne elektrarne, pri čemer morajo biti fotovoltaične naprave na strehi stavbe postavljene v naklonu za strešnim vencem tako, da bodo čim manj vidne.

Objekt je v prvi fazi podolgovatega tlorisnega gabarita z glavno stranico v smeri jugozahod – severovzhod in arhitekturnim poudarkom proti vstopnemu trgu.

V drugi fazi je dopustna prizidava na južni in vzhodni strani objekta. Prizidava objekta je v okviru dopustnih kapacitet iz 14. člena tega odloka dopustna znotraj območja gradbene meje, ki je določena na grafičnem načrtu 4.1 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« in je novi objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjen v notranjost območja.

Prizidani del objekta se mora oblikovno skladati z obstoječim objektom.

Prostorska enota P2

Stavba je oblikovana kot prostorska dominanta, ki tako s svojo višino kot obliko poudarja križišče dveh pomembnih cest v mestu. Oblikovanje stolpnice mora biti sodobno in kakovostno. Dopustna je sprememba oblike in tlorisnega gabarita objekta, določenih v grafičnem delu OPPN, ob upoštevanju gradbene meje in dopustnih kapacitet iz 14. člena tega odloka. Gradbena meja, znotraj katere je možno umestiti novo stavbo, je določena na grafičnem načrtu 4.1 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« in je novi objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali pa je od nje odmaknjen v notranjost območja.

Dopustna je tudi funkcionalna povezava stolpnice z objektom na območju prostorske enote P1 (nad in pod terenom).«.

8. člen

V 13. členu se v podnaslovu »Splošno« v drugem odstavku besedilo »Vsa oglasna« nadomesti z besedo »Oglasna«.

Za drugim odstavkom se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Na območju prostorske enote P1 je dopustna tudi postavitve svetlobnih reklamnih vitrin vzdolž Rakuševe ulice ter postavitve osvetljenih označevalnih pylonov, višine do 25 m.«.

9. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1:

a) objekt:

- 1. faza: 228 m x 144 m;
- 2. faza (prizidava): 69,4 m x 40 m (jug) + 39,5 m x 52 m (vzhod);

b) klet: 240,5 m x 147 m.

Prostorska enota P2:

- stolpnica: 46 m x 43 m;
- klet: 56 m x 56 m.

Prostorska enota P3:

- objekt: 101,5 m x 40 m;
- klet: 132 m x 40 m.

Prostorska enota P4:

a) 1. faza (nadzidava):

- objekt: 25 m x 36 m + 8 m x 23 m (nadstrešek);
- klet: 49,5 m x 33 m;

b) 2. faza (novogradnja):

- objekt: 25 m x 41 m;
- klet: 41 m x 41 m.

2. Višinski gabariti

Prostorska enota P1:

- etažnost: do 3K + P + 2 + tehnični objekti;
- max. višina objekta: 18 m.

Prostorska enota P2:

- etažnost stolpnice: do 6K + P + M + 25 + tehnični objekti;
- višina objekta: 75 m – 100 m.

Prostorska enota P3:

- etažnost: do 6K + P + 6 + tehnični objekti;
- max. višina objekta: 28,6 m.

Prostorska enota P4:

a) 1. faza (nadzidava):

- do K + P + 4 + tehnični objekti;
- max. višina objekta: 25,5 m;

b) 2. faza (novogradnja):

- do K + P + 6 + tehnični objekti;
- max. višina objekta: 31 m.

Vse mere pomenijo maksimalno velikost objektov, vključno s fasado.

3. Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

Kota pritličja objekta v prostorski enoti P1 je $\pm 0,00 = 307,8$ m. n. v.

Kota pritličja objekta v prostorski enoti P2 je $\pm 0,00 = 307,8$ m. n. v.

Kota pritličja objekta v prostorski enoti P3 je $\pm 0,00 = 307,8$ m. n. v.

Kota pritličja objekta v P4 je $\pm 0,00 = 307,1$ m. n. v.

Absolutne višinske kote terena so od 306,8 m. n. v. do 308,8 m. n. v.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« in št. 4.4. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

4. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 104 195 m².

Prostorska enota P1:

- a) površina: 43 028 m²;
- b) BTP nad nivojem terena:
 - 1. faza: 38 650 m²;
 - 2. faza (prizidava): do 10 000 m²;
- c) BTP kletnih etaž:
 - 1. faza: 18 875 m²;
 - 2. faza (prizidava): 6 600 m².

Prostorska enota P2:

- površina: 3 488 m²;
- BTP nad nivojem terena: 27 503 m²;
- BTP kletnih etaž: 21 723 m².

Prostorska enota P3:

- površina: 4 589 m²;
- BTP nad nivojem terena: 17 400 m²;
- BTP kletnih etaž: 9 500 m².

Prostorska enota P4:

- a) 1. faza (nadzidava):
 - BTP nad nivojem terena: 3 220 m²;
 - BTP kletnih etaž: 568 m²;
- b) 2. faza (novogradnja):
 - BTP nad nivojem terena: 6 500 m²;
 - BTP kletnih etaž: 3 000 m².«.

10. člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»15. člen
(odstranitev objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev dveh poslovnih objektov:

Oznaka objekta	Parcelna številka	BTP m ²
1	792/6, 792/5, 798/4, 798/8, 798/1 k.o. Dravlje	8500
2	798/5, 798/6, 798/22 k.o. Dravlje	1710

Objekta, predvidena za odstranitev, sta razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Načrt odstranitve objektov«.

11. člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»16. člen
(načrt parcelacije)

Parcela P1, namenjena gradnji objektov, meri 43 026 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 791/9, 791/10, 798/10, 798/11-del, 798/12, 798/13, 798/2, 798/21, 798/23, 798/24, 798/25, 798/27, 798/3, 798/30, 798/31, 798/7-del, 802/14, 802/18, 802/19, 803/1, 803/4, 803/5-del, 798/34, 802/13, 802/20-del, 796/8-del in 791/11-del, vse k. o. Dravlje, ter 228/61, 228/59, 227/16, 228/57, 228/46, 228/38, 228/48, 228/40, 228/50, 228/52, 228/41, 228/54, 228/55, vse k. o. Zgornja Šiška.

Parcela P2, namenjena gradnji objektov, meri 3 490 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 798/33, k. o. Dravlje.

Parcela P3, namenjena gradnji objektov, meri 4 589 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 798/1, 798/8, 792/4-del, 785/1-del, 798/4-del, 792/5-del, 792/6-del, 798/14-del in 798/26, vse k. o. Dravlje.

Parcela P4, namenjena gradnji objektov, meri 2 744 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 798/22, 798/28-del, 798/15-del, 798/6, 798/5, 791/11, 796/4-del, 796/8-del in 1653/63-del, vse k. o. Dravlje.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« ter št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

12. člen

17. člen se spremeni tako, da se glasi:

»17. člen
(javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest v prostorskih enotah C1, C2, C3, C4 in C5 in obsegajo zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

1. Prostorska enota C1 meri 15 037 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 809/295-del, 809/926-del, 1658/5-del, 1658/6-del in 1658/15-del, vse k. o. Dravlje, ter 1873/10-del, 809/373-del, 2207/1-del, 225/1, 1873/5, 228/26, 228/25, 2207/9-del in 228/51-del, vse k. o. Zgornja Šiška;

2. Prostorska enota C2 meri 7 468 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1658/5-del, 785/1-del, 792/1-del, 792/4-del, 787-del, 788-del, 789/2-del, 792/5-del, 1653/63-del, 1653/21-del, 790/3-del, 791/1-del in 1653/62-del, vse k. o. Dravlje;

3. Prostorska enota C3 meri 13 910 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1653/21-del, 1756/2, 800/5-del, 1756/3, 1759, 1756/4, 1758/2, 227/10, 227/17, 798/32, 802/15, 802/16 in 802/11, vse k. o. Dravlje, ter 2207/9-del, 228/51-del, 803/6, 803/5-del, 228/56, 228/53, 228/49, 228/47, 228/19, 228/28, 228/58, 228/60, 228/62, 228/31, 228/33, 227/5, 223/13, 223/15, 223/20-del, 227/12, 227/14, 1900/8-del in 1870/4-del, vse k. o. Zgornja Šiška;

4. Prostorska enota C4 meri 3 660 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1829-del, 1805-del, 1806-del, 1807/2, 809/437-del in 809/432-del, vse k. o. Dravlje;

5. Prostorska enota C5 meri 9 967 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1658/6-del, 1658/15-del, 792/1-del, 792/8, 798/10-del, 1658/14, 792/7, 1658/17-del, 1658/13, 792/3, 228/51-del, 792/4-del, 785/1-del, 792/5-del, 792/6-del, 798/4-del, 798/14-del, 798/28-del, 798/15-del, 1653/63-del, 791/1-del, 796/9, 796/10, 796/11, 1653/62-del, 791/5, 801/5, 800/4-del, 1653/21-del, 802/8 in 802/21-del, vse k. o. Dravlje, ter 228/30, 228/29, 228/45, 228/27 in 1873/10-del, vse k. o. Zgornja Šiška.

Skupna površina javnega dobra v prostorskih enotah C1, C2, C3, C4 in C5 meri 50 346 m².

Površine, ki so namenjene javni rabi, so površine pred nakupovalnim centrom. Površine, namenjene javni rabi, morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: del 798/30 in del 798/10, obe k. o. Dravlje, ter del 228/61 in 228/59, obe k. o. Zgornja Šiška.

Površine, ki so namenjene javni rabi, merijo skupaj 1 092 m².

Na površinah, ki so namenjene javnemu dobru, in površinah, ki so namenjene javni rabi, so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo.

Površine, ki so namenjene javnemu dobru, in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Javne površine na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »Javne površine na geodetskem načrtu«.

13. člen

V 19. členu se za petim odstavkom dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

»Degradirane površine POT-i, ki nastanejo zaradi potekov predvidenih uvozov, je treba sanirati tako, da se nadomestijo degradirani grajeni deli in oznake POT-i. Vegetacijo je potrebno ustrezno nadomestiti tako, da je še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda.

Dela na območju POT-i, območju dreves in drevoreda na javnih površinah, je treba izvajati v sodelovanju in v skladu z navodili arborista ter organizacijo, pristojno za varstvo narave, in organizacijo, pristojno za varstvo kulturne dediščine.«.

14. člen

V 20. členu se točka »2. Varstvo vode in podzemne vode« spremeni tako, da se glasi:

»2. 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. Pri projektiranju je dejansko stopnjo ogroženosti treba ugotoviti z ustreznimi geološkimi in geomehanskimi preiskavami ter temu prilagoditi gradnjo.

Zaradi možnosti urbanih poplav meteorne vode je treba predvideti črpanje vode iz delov objekta pod ravno zemljišča.

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

Posege na tem območju je treba izvajati v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21 in 60/22) ter pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo voda.

Z gradnjo se ne sme posegati v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku in se ne sme zmanjšati krovna plast, če je le-ta upoštevana pri določanju zmanjšane obsega ali ukrepov ožjega vodovarstvenega območja.

Izkopi na gradbišču niso dovoljeni, če niso izdelani več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki jo je treba predhodno preveriti in jo mora potrditi organizacija, pristojna za vode.

Možnost gradnje podzemnih garaž in športnih igrišč se preveri na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu, kot je določen v 50. členu Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04 in, 5/06, 58/11 in 15/16).

Pri gradnji je treba upoštevati možnost pojava viseče podtalnice in v tem primeru zagotoviti vse ustrezne zaščitne ukrepe, da ne pride do onesnaženja podtalnice.

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilci olj. Na izpustu odpadne padavinske vode iz povoznih površin v ponikovalna polja je treba zagotoviti koncentracijo mineralnih olj, ki ne bo presejala 4 mg/l, pri čemer mora biti dno ponikovalnega polja vsaj 1 m 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.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo voda.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.«.

V točki »6. Odstranjevanje odpadkov« se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»Investitor mora poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji izvajalca rednega odvoza komunalnih odpadkov.«.

15. člen

V 21. členu se za drugim odstavkom dodata nov tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»Odstranjena drevesa zaradi potekov uvozov v območju POT-i je treba ustrezno nadomestiti tako, da je še vedno zagotovljen zvezni potek drevoreda. V okviru predvidene razširitve severnega uvoza je treba zasaditi tri nova drevesa, od tega dve v notranji liniji drevoreda na vsaki strani novega uvoza ter eno v zunanji liniji, na zelenici ob servisni cesti.

Drevesa na območju POT-i, ki bodo odstranjena zaradi širitve ceste Ljubljanske brigade, je potrebno ustrezno nadomestiti.«.

Dosedanji tretji do šesti odstavek postanejo peti do osmi odstavek.

16. člen

22. člen se spremeni tako, da se glasi:

»22. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

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.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo, ki ureja graditev in vzdrževanje 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 ravno zemljišča) tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati načrt požarne varnosti. Za zagotovitev predpisanih pogojev in ukrepov za varstvo pred požarom je pri projektiranju treba upoštevati Koncept požarne varnosti SD OPPN št. 0684/20-530-1, ki ga je 23.11.2020 izdelal Zavod za gradbeništvo Slovenije.

Ocenjen čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana je 10 min, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju požarne varnosti objektov in požarnovarnostne ureditve območja.

Območje OPPN 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. Pridobiti je treba dodatno strokovno mnenje glede gradnje garaž.

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

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.

2. Intervencijske poti in površine

Do novih objektov je potrebno zagotoviti dostope in površine za intervencijska vozila, ki morajo izpolnjevati zahteve, določene v smernici SZPV 206, Površine za gasilce v stavbah.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih in obstoječih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Znotraj območja urejanja so predvideni hidranti na internem vodovodnem omrežju.

Začetnemu gašenju požara je namenjeno interno notranje hidrantno omrežje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Načrt intervencijskih poti« in št. 4.5. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

17. člen

V 23. členu se v točki »1. Ureditve obodnih cest« del v podnaslovu »Mestna obvozna cesta« spremeni tako, da se glasi: »Območje OPPN na severnem robu sega v 35 m varovalni pas hitre ceste (HC) H3 – severne obvoznice, ki je v upravljanju Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji, d. d. (v nadaljnjem besedilu: DARS). Posege na tem območju je treba izvajati v skladu z zakonom, ki ureja ceste, ter pridobiti soglasje DARS.

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

Upoštevati je treba idejne rešitve ukrepov na hitri cesti iz pobude 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.). 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.

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

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.«

V delu s podnaslovom »Celovška cesta« se za tretjim odstavkom doda nov četrtdostavek, ki se glasi:

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

V delu s podnaslovom »Servisna cesta ob severni obvoznici« se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na jugovzhodni krak servisne ceste se naveže severni uvoz v nakupovalno središče in stolpnico v prostorskih enotah P1 in P2.«

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»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.«

V delu s podnaslovom »Cesta Ljubljanske brigade« se na koncu besedila dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Na odseku med obema križiščema je predvidena širitev ceste in umestitev dodatnega levo zavijalnega pasu na servisno cesto ob severni obvoznici.

Posledično je predvidena tudi preureditev obstoječega avtobusnega postajališča izven vozišča v avtobusno postajališče na vozišču.«

Podnaslov »Nova povezovalna cesta« se spremeni tako, da se glasi »Nova povezovalna cesta (Rakuševa ulica)«.

Za sedmim odstavkom se doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»Umestitev objektov za oglaševanje v varovalnem pasu ceste je dopustna le s soglasjem upravljavca občinskih cest. Natančno lokacijo 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).«

V delu s podnaslovom »POT« se besedilo »P1, P2 in P3« nadomesti z besedilom »P1, P2, P3 in P4«.

Besedilo točke »2. Priključevanje na javno cestno omrežje« se spremeni tako, da se glasi:

»Glavni uvoz za promet s severa je s servisne ceste severne obvoznice, ki je enosmerna in omogoča desno-desno priključevanje. Dovoz s klančinami vodi do kletnih parkirnih površin območij prostorskih enot P1, P2 in P3. Dovoz do kletnih parkirnih površin prostorske enote P2 je dopustno urediti tudi

ločeno, preko lastne klančine na območju gradbene parcele stolpnice. Vozne poti na terenu omogočajo dostavo.

V vzhodnem delu severne servisne ceste, ki je predvidena kot dvosmerna, je obstoječ cestni priključek, ki vodi do prostorskih enot P1 in P4. Predvidena je preureditev desno desnega priključka tako, da bo možno zavijanje na priključek iz obeh strani.

Za promet z južne strani je načrtovan uvoz v območje prostorske enote P1 z nove povezovalne ceste in krožnega križišča proti klančinam v kletne parkirne površine. Poleg glavnega izvoza proti krožnemu križišču je iz kletnih etaž območja P1 načrtovan še en izvoz kot desni priključek v zahodnem delu povezovalne ceste.

Dostop do kletnih parkirnih površin na območju prostorske enote P1 se lahko uredi tudi preko dodatne klančine z vzhodne servisne ceste.«.

Besedilo točke »5. Mirujoči promet« se spremeni tako, da se glasi:

»V skladu z Mobilnostnim načrtom (PNZ d.o.o., št. 20_909, september 2020) (v nadaljnjem besedilu: Mobilnostni načrt) je za objekte v posameznih prostorskih enotah treba zagotoviti naslednje število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) za motorni in kolesarski promet:

Prostorska enota 1:

- 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 3:

- 200 PM za motorna vozila v prvi fazi;
- 570 PM za motorna vozila v končni fazi.

Prostorska enota 4:

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

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

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) 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 univerzalno graditev in uporabo objektov.

Na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti najmanj 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 uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

18. člen

V 24. členu se v točki »1. Splošni pogoji« četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

V točki »2. Vodovod« se za sedmim odstavkom doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»Pri oskrbi objektov s pitno in sanitarno vodo je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter odloka, ki ureja oskrbo s pitno vodo na območju Mestne občine Ljubljana.«

V točki »3. Kanalizacija« se sedmi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 9/18).«

V točki »6. Elektro energetska omrežje« se za šestim odstavkom dodajo nov sedmi do enajsti odstavek, ki se glasijo:

»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 vlekem, 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.«

19. člen

V 27. členu se v petem odstavku pika nadomesti z vejico in doda besedilo »razen če so za to pridobljeni projektni pogoji in soglasje pristojnega upravljavca. V tem primeru vse stroške za posege na obstoječem infrastrukturnem omrežju nosi investitor.«

20. člen

28. člen se spremeni tako, da se glasi:

»28. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Stavbe na območju prostorskih enot P1 (prizidava) in P2 je v skladu z 12. členom tega odloka dopustno umeščati znotraj gradbenih mej, ki so določene na grafičnem načrtu 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«.

Vse tlorisne dimenzije objektov nad nivojem terena, razen v prostorski enoti P2 v smereh proti prostorskima enotama C1 in C2, lahko odstopajo + 1 m oziroma so lahko manjše od tlorisnih dimenzij, navedenih v 14. členu tega odloka. Ne glede na prejšnji stavek lahko izven navedenih tlorisnih dimenzij segajo nadstreški, terase lokalov in zunanja stopnišča ter funkcionalne povezave objektov na območju prostorskih enot P1 in P2.

Dopustno višino stavb, določeno v 14. členu tega odloka, lahko presegajo: inštalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje, objekti in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture ter drogovi za razsvetljavo. Nadvišani deli stavbe ne smejo presegati 15 % BTP zadnje etaže in, razen točkovnih objektov (antene, drogovi ipd.), ne smejo presegati višine tipične etaže stavbe.

Število kletnih etaž objektov in s tem povezano število PM oziroma garažnih mest se lahko prilagaja oziroma zmanjšuje glede na zahteve varstva podzemne vode.

Gabariti kletnih etaž se lahko spremenijo in se, razen v prostorski enoti P2 v smereh proti prostorskima enotama C1 in C2, delijo na manjše oziroma združujejo v večje enote, če se s tem ne posega v javne površine in komunalne vode. V povezavi s spremembami gabaritov kletnih etaž, če se zagotovi potrebno število PM v skladu s 23. členom tega odloka, se lahko spremenita tudi BTP kleti in število PM v posameznih prostorskih enotah.

Številčni podatki o kapacitetah posameznih objektov v 14. členu tega odloka so namenjeni izračunom v programu opremljanja območja in izračunu števila parkirnih mest in se lahko spremenijo.

Določitev mest za kolesarnice je idejna in se lahko prilagaja zunanji ureditvi.

Višinska regulacija iz 14. člena tega odloka je idejna in se v fazi projektov lahko spremeni in prilagodi zunanji ureditvi.

Zunanja ureditev objektov, kot je prikazana v grafičnih prilogah tega OPPN, je idejna in se v fazi projektiranja lahko spremeni in prilagodi arhitekturnim rešitvam ter celostnemu oblikovanju prostora.

V skladu s projektno rešitvijo je dopustna sprememba dostopov do objektov in lokacij delovnih površin za intervencijska vozila, ki morajo biti zagotovljeni v skladu z veljavnimi predpisi.

Severni uvoz v nadzemni in podzemni del prostorskih enot P1, P2 in P3 s ceste C2 se lahko uredi tudi z enosmernim prometnim režimom preko prostorskih enot P1, P3 in P4.

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se z njimi ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi

interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture.«.

21. člen

Grafični načrti »3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, »3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, »3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, »3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«, »3.5. Javne površine na katastrskem načrtu«, »3.6. Javne površine na geodetskem načrtu« in »4.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« se nadomestijo z novimi grafičnimi načrti »3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, »3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, »3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, »3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«, »3.5. Javne površine na katastrskem načrtu«, »3.6. Javne površine na geodetskem načrtu« in »4.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«, ki so sestavni del tega odloka.

Grafični načrt »4.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo etaže« se črta.

Grafični načrti »4.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti«, »4.4. Značilni prerezi«, »4.5. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«, »4.6. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«, »4.7. Načrt intervencijskih poti« in »4.8. Načrt odstranitve objektov« se nadomestijo z novimi grafičnimi načrti »4.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti«, »4.3. Značilni prerezi«, »4.4. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«, »4.5. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«, »4.6. Načrt intervencijskih poti« in »4.7. Načrt odstranitve objektov«, ki so sestavni del tega odloka.

22. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-22/2018-191

ID: 1331

Ljubljana, dne __. __. 2022

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Obrazložitev
dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja
ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška
 (ID: 1331)

1. Pravni temelj

Pravni temelj za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN so:

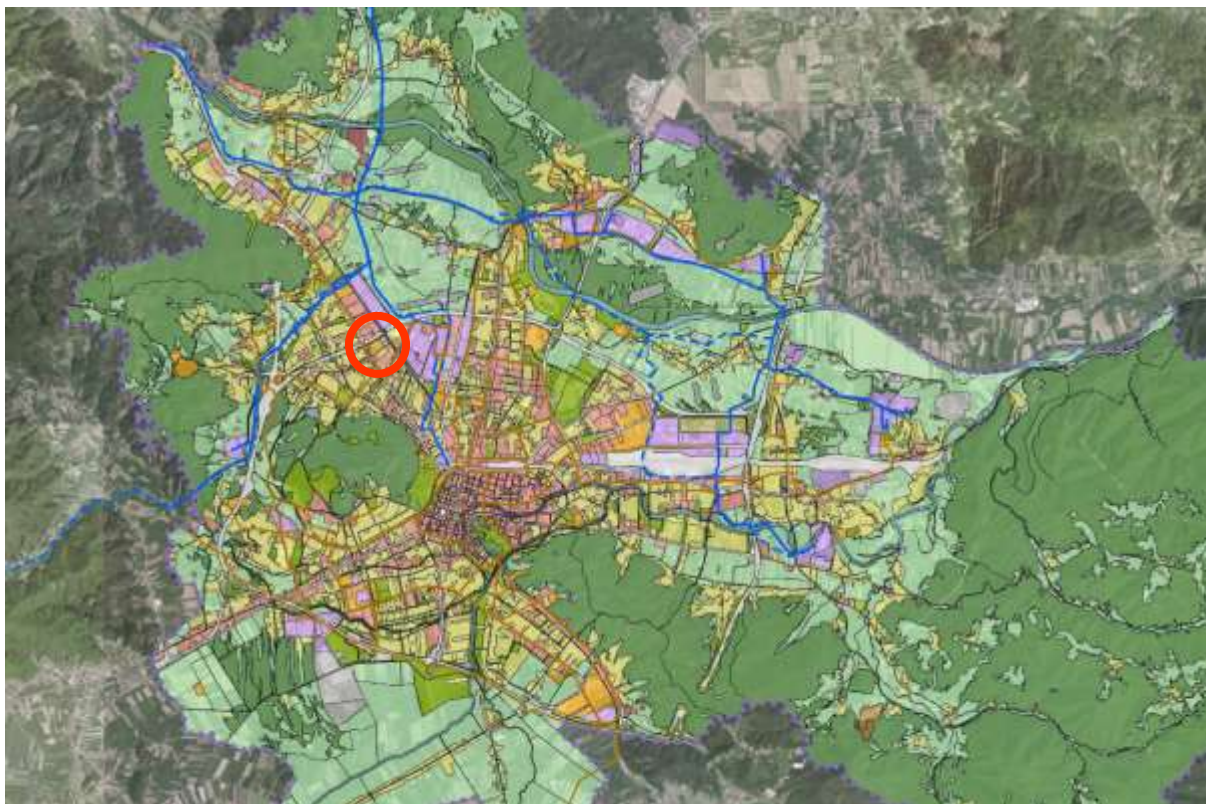
- tretji odstavek 298. člena in tretji odstavek 338. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3), ki določata, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih;
- 123. 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, občina, 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, 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 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

Lega

Območje OPPN, ki je predmet sprememb in dopolnitev, se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška, na delu prostora med Celovško cesto, Rakuševu ulico, severno obvoznico ter Cesto Ljubljanske brigade.

Severno od območja OPPN se nahaja avtocesta, vzhodno od območja se nahaja razdelilna transformatorska postaja, v gradnji je stanovanjski kompleks Kvartet, južno od območja se nahaja stanovanjski kompleks Celovski dvori, v gradnji pa je tudi stanovanjsko-poslovna stolpnica, zahodno od območja pa sta mestna vpadnica Celovška cesta in stanovanjsko naselje.



Lokacija: Ljubljana, Šiška, Celovška cesta-Rakuševa ulica / ČS Šiška

Območje, površina

Površina OPPN znaša približno 10 hektarjev.

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

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.

Stanje

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.

Od prvotno načrtovanih stavb je bil od uveljavitve OPPN zgrajen trgovski kompleks v prostorski enoti P1, ostale načrtovane stavbe še niso bile izvedene.

Območje OPPN je že opremljeno z javno komunalno in energetska 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.



Orto foto posnetek z mejo območja OPPN (vir posnetka: Google Maps)

Prostorska dokumentacija

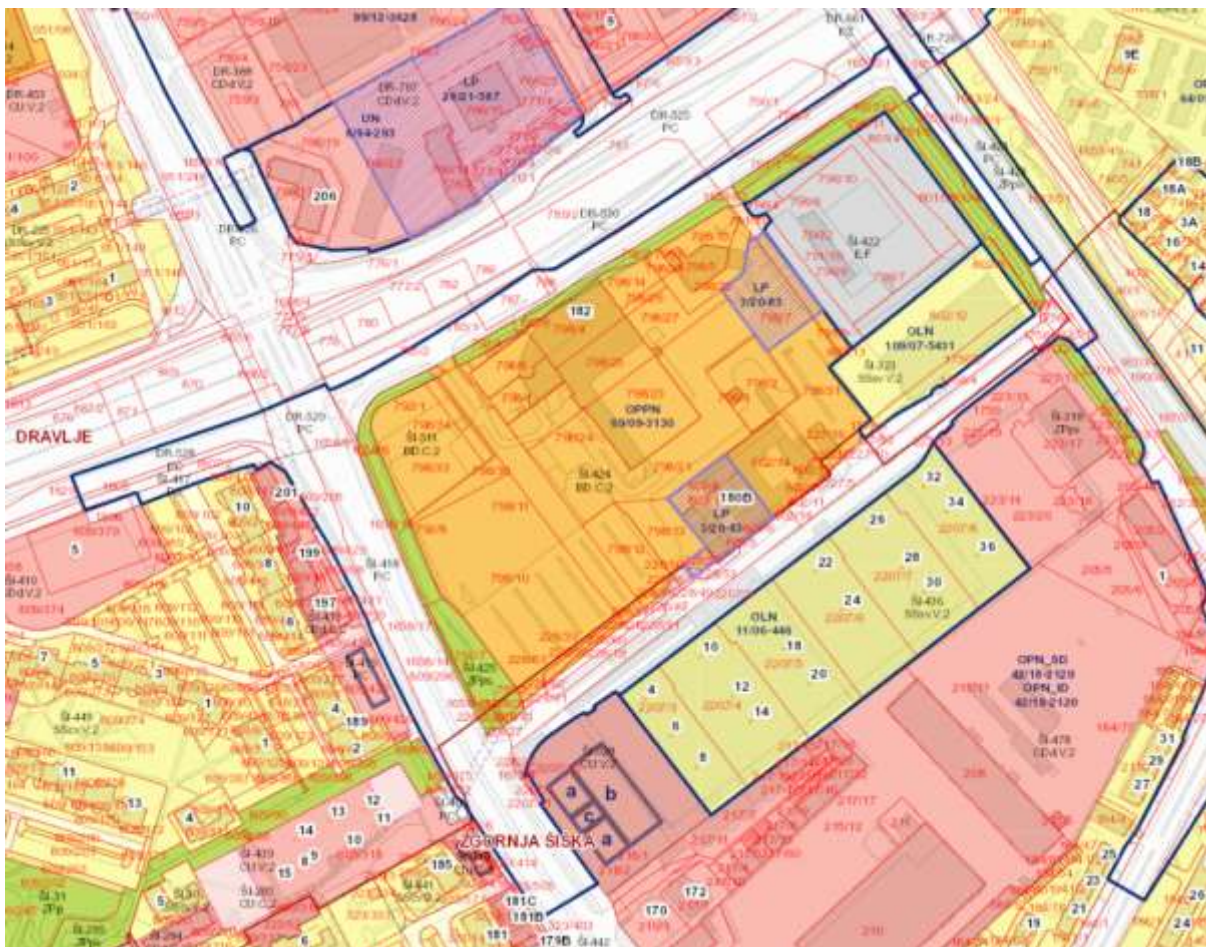
V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL - ID) se območje OPPN nahaja v enotah urejanja prostora (v nadaljevanju besedila: EUP) z oznakami DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417, ŠI-418, ŠI-423, ŠI-424, ŠI-425 in ŠI-51.

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).

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 sta namenjeni sklenjeni urejeni pešчени sprehajalni poti.



Izsek iz OPN MOL ID

Razlogi, obseg in cilji sprememb in dopolnitev akta

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.

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

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 predmetno namensko rabo določa Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ter optimizacija prometnih ureditev ter dostopov do območja OPPN.

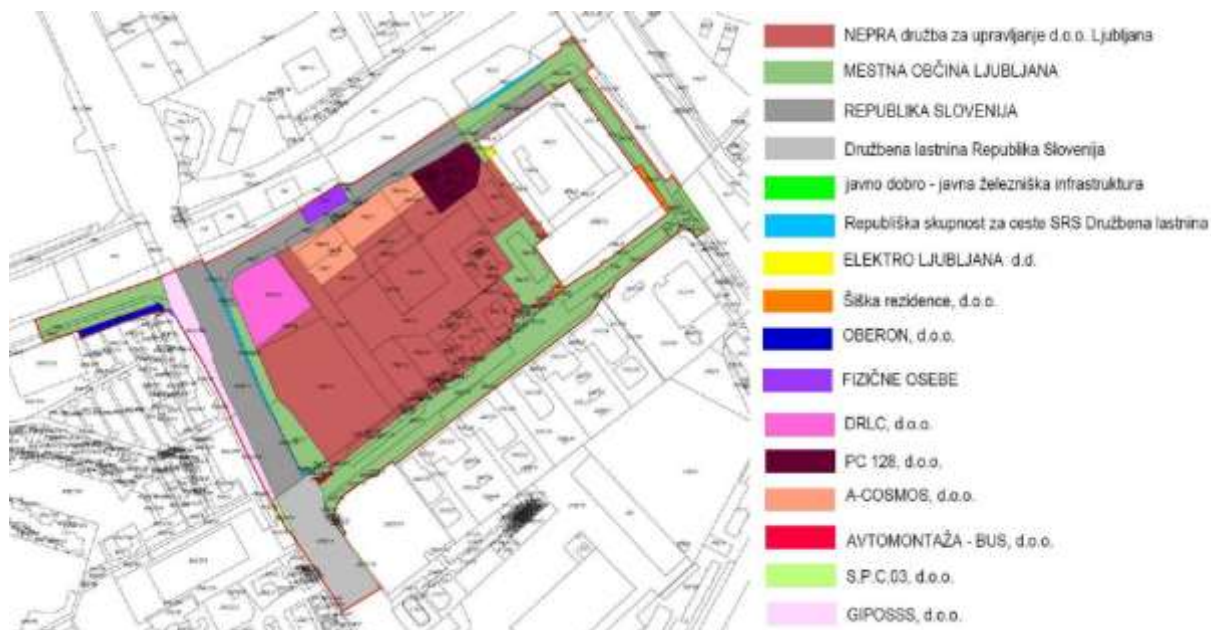
Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo bistveno spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN, prav tako ni predvidenih bistvenih sprememb glede izrabe zemljišč.

Lastništvo

Zemljišča v območju predvidenih SD OPPN so v lasti investitorjev: podjetja PC 128, d.o.o., ki je lastnik obstoječega objekta v prostorski enoti P4, in podjetja Nepra d.o.o., ki je lastnik večjega dela

obravnava območja OPPN oz. zemljišč v prostorskih enotah P1, P5 in P6 ter je hkrati investitor gradnje trgovskega centra Aleja.

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



Prikaz lastništva zemljišč v območju OPPN (stanje julij 2019)

ID številka MOP

Ministrstvo za okolje in prostor je na vlogo MOL 19. 8. 2021 aktu dodelilo identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov: 1331.

Pobudnik načrta

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: družbe 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.

Izdelovalec načrta

Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, pod številko projekta P 151050.

Investicijske namere

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).

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.

Sklep o začetku postopka

Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 184 Pod Šmarno goro je bil podpisan 1. 8. 2019, objavljen pa 22.8. 2019.

Pogodba in investitorji OPPN

Pogodba za pripravo OPPN med MOL in investitorji OPPN je bila podpisana 6. 8. 2020.

Investitorji OPPN so podjetja:

- PC 128, družba za organizacijo investicij in prodajo nepremičnin d.o.o., Celovška cesta 291, Ljubljana,
- Aleja nakupovalno središče d.o.o., Šmartinska cesta 152G, Ljubljana in
- DRLC, razvoj projektov, d.o.o., Slovenska cesta 54, Ljubljana.

Smernice nosilcev urejanja prostora

Nosilci urejanja prostora so bili avgusta 2019 pozvani, da podajo konkretne smernice za pripravo prostorskega akta. Smernice so posredovali v času od septembra 2019 do aprila 2020.

Celovita presoja vplivov na okolje

Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo odločbo, da v postopku priprave akta ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje in da ni treba izvesti presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Mnenja nosilcev urejanja prostora

Osnutek OPPN je bil 1. 7. 2021 posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev prvih mnenj. Vsa prva mnenja so bila pridobljena v času od julija 2021 do maja 2022.

Dopolnitve/spremembe od osnutka do dopolnjenega osnutka

Besedilo odloka je bilo na podlagi pridobljenih prvih mnenj dopolnjeno in usklajeno z naslednjimi zahtevami nosilcev urejanja prostora:

- Ministrstvo za kulturo: dodana določila glede izvajanja novih zasaditev na območju POT-i (19. člen – rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)
- Zavod za varstvo narave: dodana določila glede izvajanja novih zasaditev na območju POT-i (21. člen – ohranjane narave)
- MOL OZRC: dodana določila glede zagotavljanja potresne varnosti gradenj, zaklanjanja in varstva pred požarom (22. člen – rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)
- Elektro Ljubljana: dodana določila v zvezi z obstoječo transformatorsko postajo TP1146 – Aleja Celovška cesta v primeru prizidave objekta (24. člen – pogoji za komunalno in energetska urejanje območja, 6. Elektroenergetska omrežje)

Del sprememb in dopolnitev akta je bil pripravljen na pobudo investitorjev:

- dodana možnost postavitve fotonapetostne elektrarne na strehi stavbe v prostorski enoti P1 (9. člen – namembnost znotraj območja OPPN, 12. člen – pogoji za oblikovanje objektov)
- dopolnitev vrst dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov (ograje) (11. člen – postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov)
- dopolnitev dopustnih odstopanj od načrtovanih rešitev (dopustno preseganje višine stavb, dopustna odstopanja pri rešitvah zagotavljanja intervencijskega dostopa in postavitvenih površin ter zunanji ureditvi)

- spremenjen grafični prikaz dostopa na območje P2 (namesto treh je predviden en uvoz na območje P2 in lastna uvozne rampa v kletno garažo)

Ostala vsebina, ki je predmet sprememb, je bila že predmet osnutka SD OPPN, pri čemer pa je prišlo do slovničnih popravkov in smiselne prerazporeditve nekaterih vsebin po členih odloka (npr. objekti za oglaševanje).

Ob pripravi dopoljenega osnutka so bile izdelane tudi dodatne strokovne podlage, in sicer:

- dopolnitev Strokovne ocene vplivov na okolje (z vidika umeščanja fotonapetsotne elektrarne na strehi stavbe)
- dodatna strokovna podlaga s področja prometa - Prometna situacija vodenja prometa za območje severnega priključka trgovskega centra Aleja (priključek na servisno cesto severne obvoznice)

Strokovne podlage

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
- Elaborat utemeljitve skladnosti s strateškim in izvedbenim delom OPN, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, januar 2021
- 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, december 2020, april 2022
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje, izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020, april 2022
- 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 (priključek na servisno cesto severne obvoznice).

Časovnica

- 2018, maj: prejeta pobuda za pripravo OPPN
- 2019, avgust: Objava sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev OPPN z Izhodišči za pripravo prostorskega akta / Poziv za pridobitev smernic
- 2019, september – 2020, april: Pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora in odločbe glede celovite presoje vplivov na okolje
- 2021, junij: Osutek OPPN posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev prvih mnenj
- 2021, julij – 2022, maj: Pridobljena prva mnenja nosilcev urejanja prostora
- 2022, julij: Dopolnjeni osutek OPPN posredovan v obravnavo na Mestni svet MOL

3. Poglavitne rešitve

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 obravnavnih 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 se 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 severnega uvoza (območje se poveča za skupaj 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).



Območje OPPN in prostorske enote

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.

Širitev trgovskega centra je predvidena v okviru BTP, ki so bile prvotno namenjene gradnji objektov v P5 in P6 (do 10.000 m²). 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. 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 omejitve 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 osvetljenega reklamnega pilona (višine do 25 m).



Ureditvena situacija – pritličje



Ureditvena situacija – klet

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 tako, 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 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.

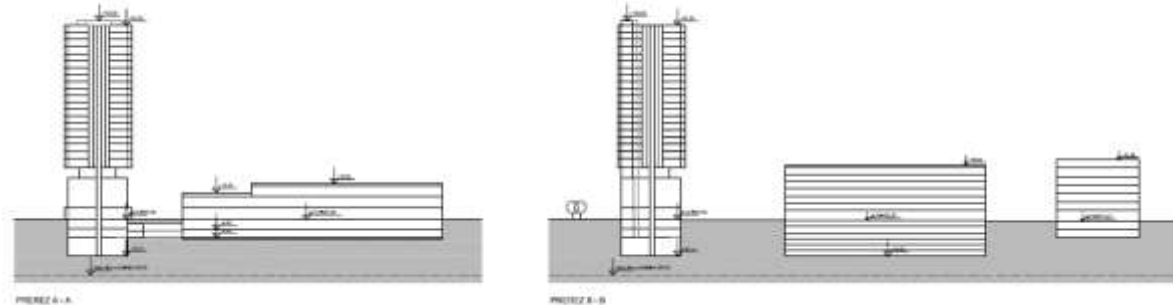
Zaradi povečanja višinskega gabarita objekta se bo urbanistični izgled območja poenotil s sosednjim območjem P3, kjer je v skladu z veljavnim OPPN predviden nov objekt etažnosti 2K+P+6.

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, Ur. 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 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 v P5 in P6 se priključijo k prostorski enoti P1 in se v 1. fazi namenijo za gradnjo parkirišč za, v 2. fazi pa za povečanje trgovskega centra.



Prereza skozi območje

Prometna ureditev

Z osnovnim OPPN predvideni nakupovalni center, ki predstavlja 1. etapo 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

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:

- Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice: Predvidena je razširitev 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 razširitev in 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.

Z osnovnim OPPN predvideni trgovski center, ki predstavlja 1. etapo načrtovane prostorske ureditve na območju prostorske enote P1, in vse infrastrukturne ureditve v območju OPPN so bili že izvedeni. V okviru sprememb in dopolnitev OPPN so predvidene manjše preureditve okoliške javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov, ki se lahko izvajajo časovno neodvisno od preostalih prostorskih ureditev na območju OPPN.

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 Pobude 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 avtoceste 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 parkirni normativi, kot 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.

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.

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 tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4. 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 tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4 ter prilagoditev avtobusnega postajališča na Cesti Ljubljanske brigade. Zaradi predvidene razširitve uvozov s severne obvozne ceste bo potrebna odstranitev enega drevesa. Zaradi prilagoditve avtobusne postaje posegi v obstoječo drevnino niso predvideni.

Vsi posegi v območju POT-i morajo upoštevati določila veljavnega OPPN za ohranjanje narave, dodatno pa je potrebno zagotoviti tudi, da se odstranjena vegetacija zaradi potekov uvozov v območju POT-i ustrezno nadomestiti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda. V okviru predvidene razširitve severnega uvoza v območje P1 je treba zasaditi tri nova drevesa, od tega dve v notranji liniji drevoreda na vsaki strani novega uvoza ter eno v zunanji liniji, na zelenici ob servisni cesti.

Varstvo voda in podtalnice

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom, severovzhodi 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 mnenje 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 presegala 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 voda, 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.

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 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.

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.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

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.

Predvideni so posegi na javnem prometnem omrežju in sicer:

1. Celovška cesta: Na odseku Celovške ceste med nadvozom in križiščem z Rakuševo ulico je predvidena ureditev dodatnega pasu za leve zavijalce.
2. Razširitev rampe/uvoza sever v NS Aleja (Servisna cesta ob severni obvoznici): Predmet obravnave je rekonstrukcija uvoza iz servisne ceste (med izvozom na obvoznico - Lj sever in Cesto Ljubljanske brigade) do NS Aleja. Širitev obstoječega uvoza bo omogočala uvoz v podzemno parkirno hišo NS Aleja, uvoz do A-Cosmos-a kot tudi uvoz do objekta P2.
3. Cesta ljubljanske brigade in servisne ceste ob severni obvoznici: Na Cesti Ljubljanske brigade je na odseku med obema križiščema 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.

Na servisni cesti se načrtuje ureditev med uvozom na območje P4 in P1 in Cesto Ljubljanske brigade, iz enosmerne v dvosmerno cesto.

Predvideni so tudi posegi na internih uvozih na območje OPPN:

4. Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice: Predvidena je razširitev obstoječega dovoza s klančinami, ki vodi do kletnih parkirnih površin v nakupovalno središče (v nadaljevanju: NS) Aleja (med P2 in P3).
5. Vzhodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice: Predvidena je razširitev in preureditev desno desnega priključka, ki služi za potrebe dostopa na območje NS Aleja in prostorske enote P4 tako, da bo možno zavijanje na priključek iz obeh strani.
6. Rakuševa cesta: Predvidena je prestavitev uvoza/izvoza na parkirišče NS Aleja iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovski cesti.

Spremembe komunalnih ureditev niso predvidene.

NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	Skupaj v EUR
1. Dodan levi zavijalni pas iz Celovške ceste na Rakuševo ulico	3.152.246,66
2. Razširitev rampe/uvoza sever v TC Aleja	179.412,96
3. Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani	1.080.056,20
SKUPAJ	4.411.715,82

Povzetek stroškov nove komunalne opreme (vir: Elaborat ekonomike za SD OPPN, april 2022)

Pripravil:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja oddelka

Po pooblastilu:

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN
za dele območij urejanja
ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška
dopolnjen osnutek

Naročnik/investitor:

Aleja d.o.o., STOLP SEVERNICA d.o.o., PC128 d.o.o.

Pripravljavec:

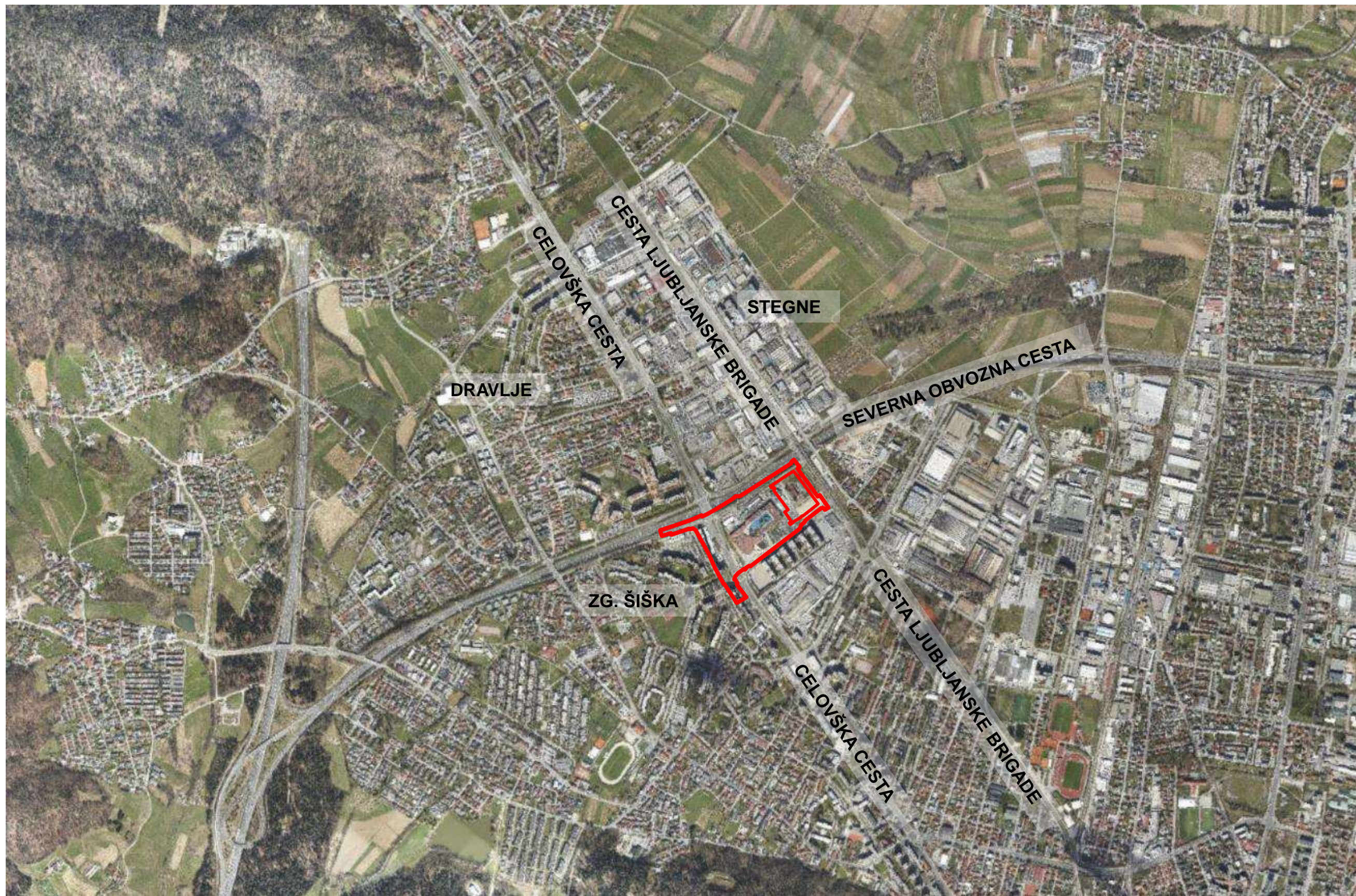
Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora

Izdelovalec SD OPPN:

Protim Ržišnik Perc d.o.o.

September 2022 | Ljubljana

OBMOČJE SD OPPN NA ORTOFOTO POSNETKU

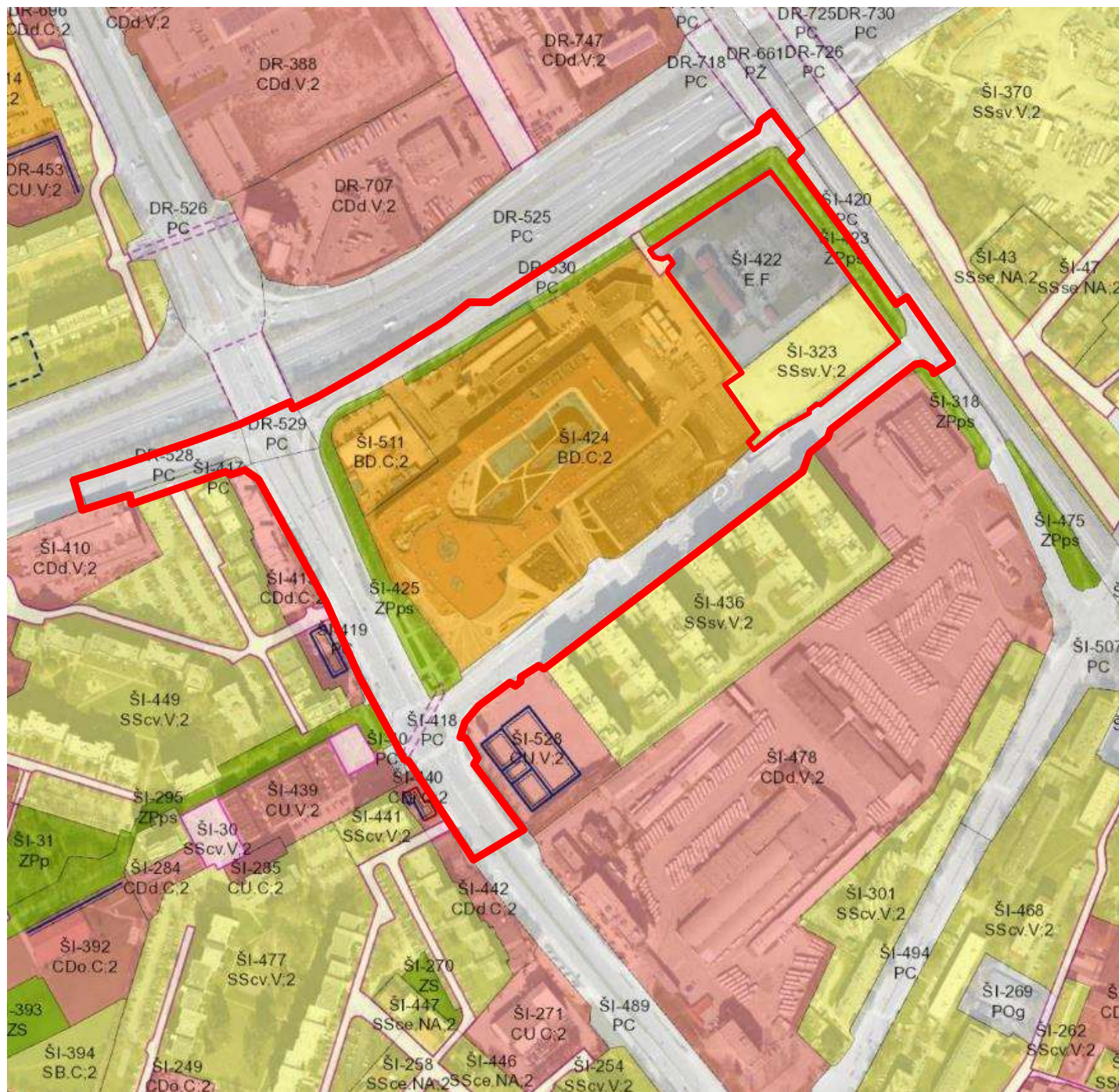


Prikaz ortofoto posnetka širšega območja s prikazom lege območja SD OPPN

SD OPPN za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška (dopolnjen osnutek) - september 2022

Nepooblaščenno razmnoževanje ali uporaba brez soglasja projektanta ni dovoljena in se obravnava v skladu z zakonodajo o avtorskih pravicah in poklicnim kodeksom.

IZSEK IZ OPN MOL ID – prikaz ožjega območja namenske rabe prostora



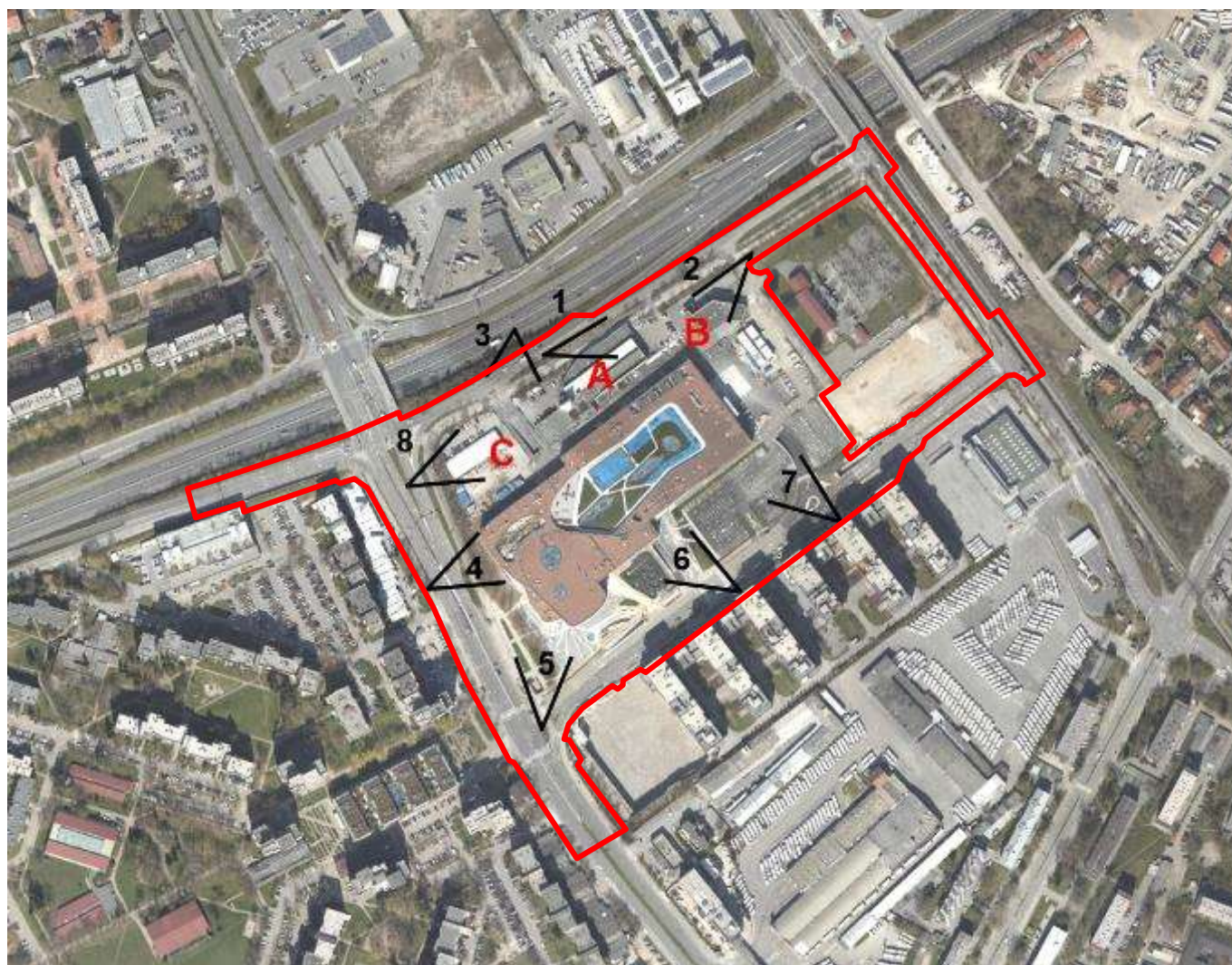
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- Območja stanovanj**
- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
 - SScv Pretežno večstanovanjske površine
 - SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine
 - SSsv Splošne večstanovanjske površine
 - SB Stanovanjske površine za posebne namene
 - SK Površine podeželskega naselja
- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
 - CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
 - CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
 - CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
 - CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
 - CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
 - CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
 - CDv Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
- Območja proizvodnih dejavnosti**
- IP Površine za industrijo
 - IG Gospodarske cone
 - IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- Posebna območja**
- BT Površine za turizem
 - SD Površine drugih območij
 - BC Športni centri
- Območja zelenih površin**
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - ZPc Parki
 - ZPss Pot spominov in tovarništva
 - ZDd Druge zelene površine
 - ZDp Zeleni obvodni pas
 - ZK Pokopališča
 - ZV Površine za vrtičkarstvo
- Območja prometnih površin**
- PC Površine cest
 - PZ Površine železnic
 - POg Površine za mirujoči promet
 - POd Druge prometne površine
- Območja komunikacijske infrastrukture**
- T Območja komunikacijske infrastrukture
- Območja energetske infrastrukture**
- E Območja energetske infrastrukture
- Območja okoljske infrastrukture**
- O Območja okoljske infrastrukture
- Območja za potrebe obrambe v naselju**
- F Območja za potrebe obrambe v naselju
- Površine razpršene poselitve**
- A Površine razpršene poselitve
- Razpršena gradnja**
- zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
 - K2 Druga kmetijska zemljišča
- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**
- Gz Gozdna zemljišča
 - Gv Območja gozdov
- OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ**
- Območja površinskih voda**
- VC Celinske vode
- Območja vodne infrastrukture**
- VI Območja vodne infrastrukture
- OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ**
- Območja mineralnih surovin**
- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami**
- N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- Območja za potrebe obrambe zunaj naselij**
- I Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Izsek iz kartografskega dela OPN MOL – izvedbeni del

SD OPPN za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška (dopolnjen osnutek) - september 2022

Nepooblaščenno razmnoževanje ali uporaba brez soglasja projektanta ni dovoljena in se obravnava v skladu z zakonodajo o avtorskih pravicah in poklicnim kodeksom.

FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA



Smeri pogledov z oznakami stavb na območju



Pogled 1: Objekt A (poslovna stavba A-Cosmos)



Pogled 2: Objekt B (poslovna stavba PC 128 d.o.o.)

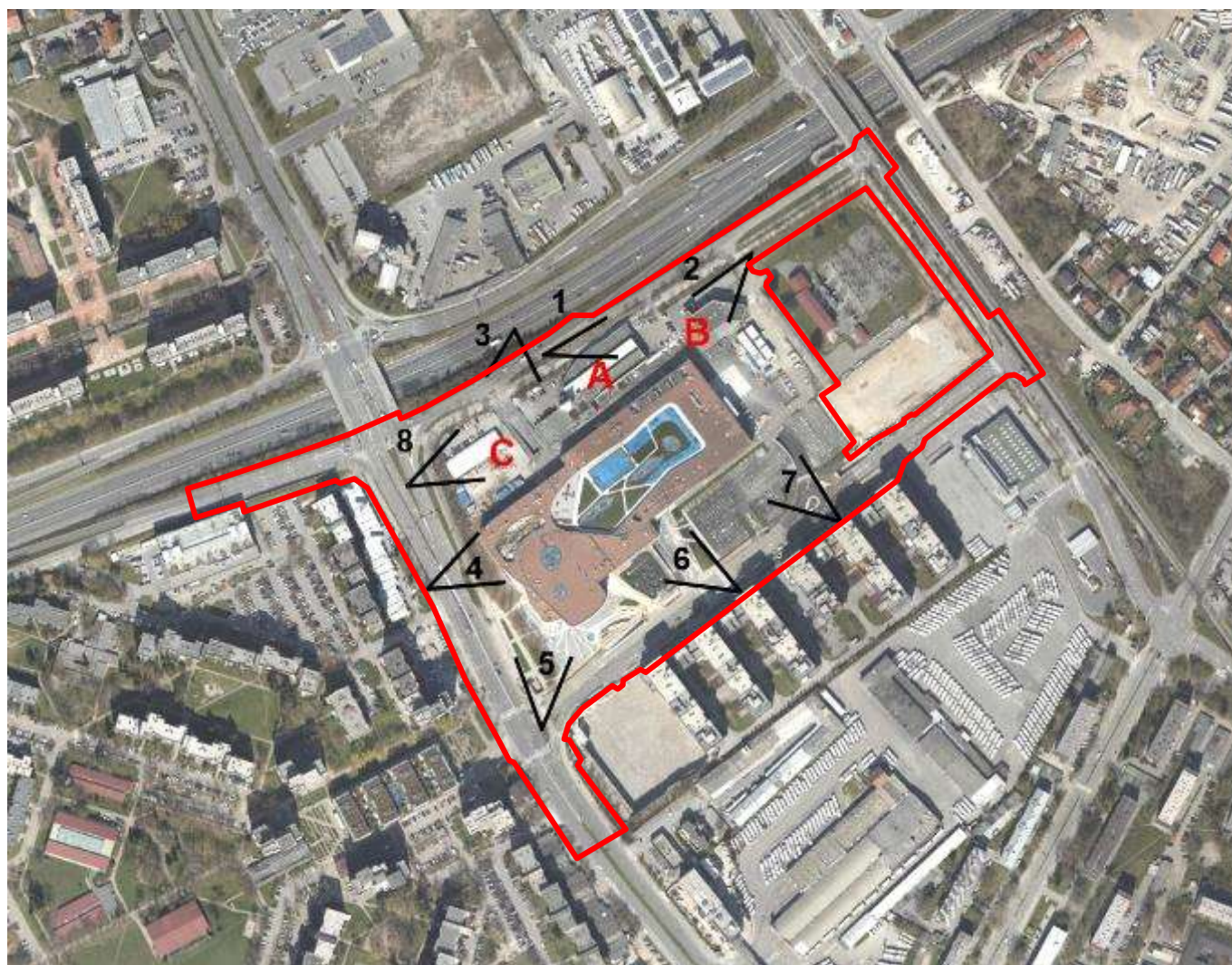


Pogled 4: Pogled proti nakupovalnemu centru Aleja



Pogled 3: Objekt C

FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA



Smeri pogledov z oznakami stavb na območju



Pogled 5: Pogled na območje s Celovške ceste z JZ strani



Pogled 6: Pogled na območje z Rakuševe ulice z J strani

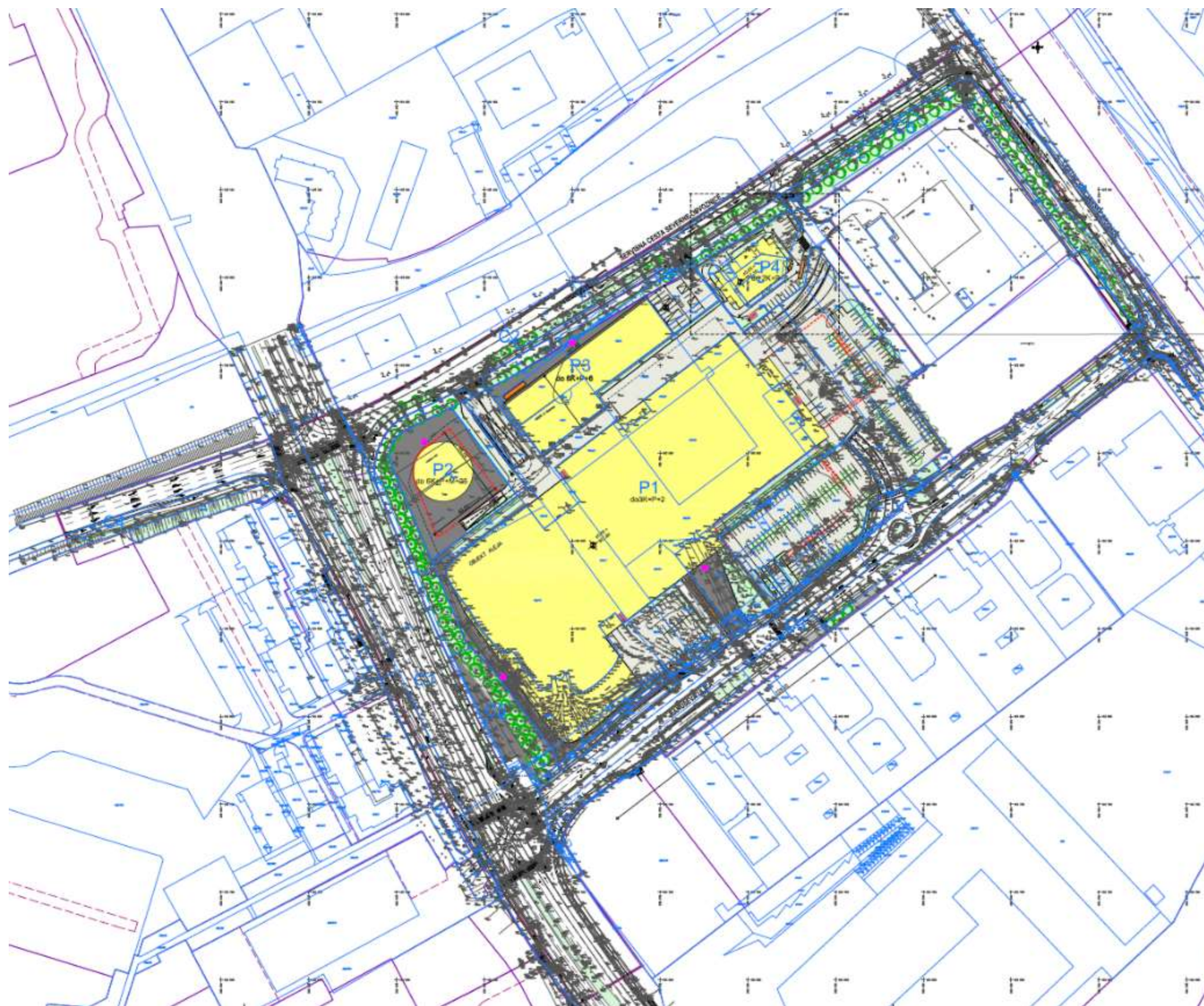


Pogled 8: Pogled na območje s Celovške ceste s SZ strani



Pogled 7: Pogled na območje z Rakuševe ulice z JV strani

ARHITEKTONSKO ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO TERENA



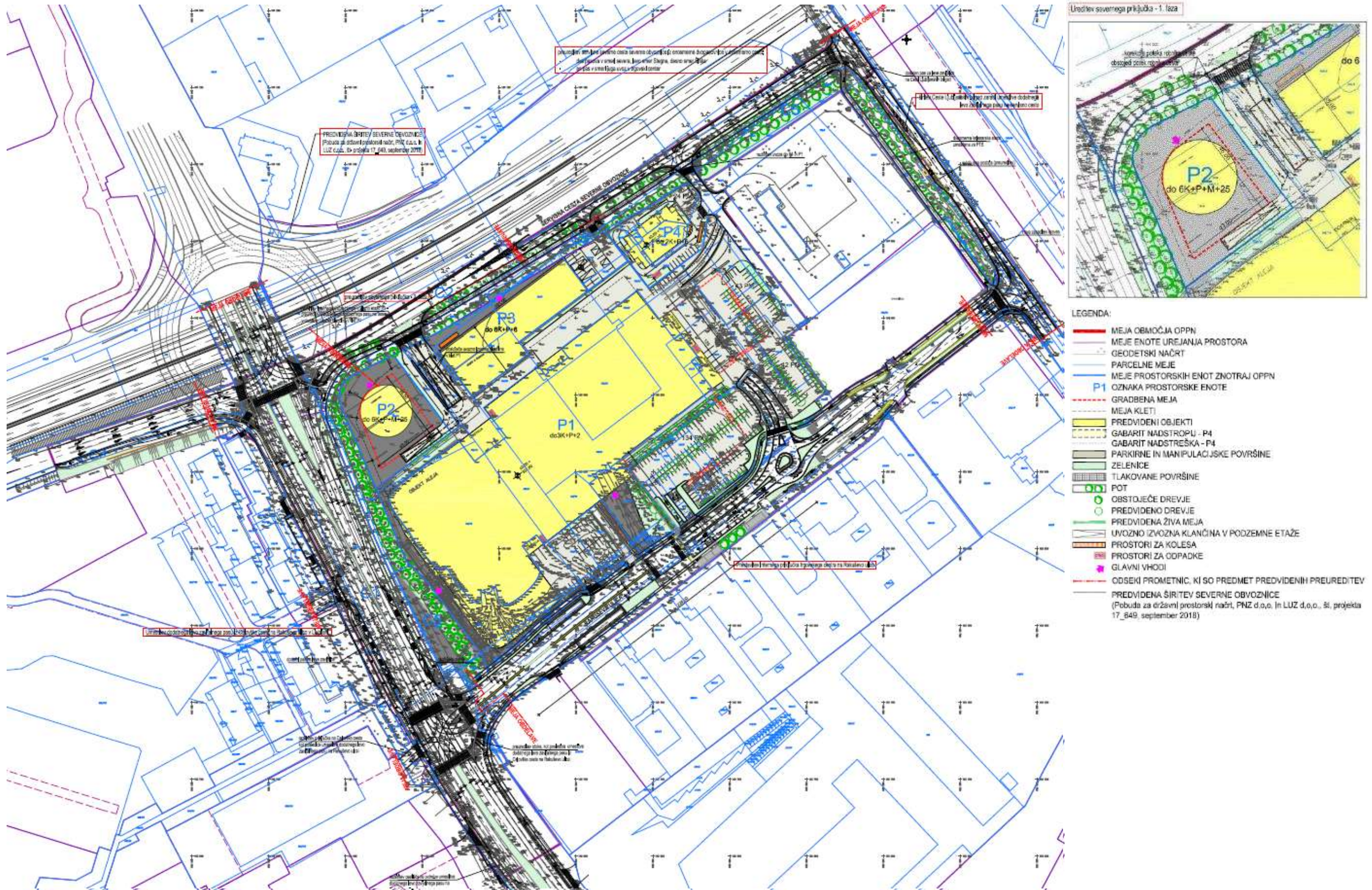
OBMOČJE P4
1. FAZA - NADZIDAVA



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE ENOTE UREJANJA PROSTORA
- GEODETSKI NAČRT
- PARCELNE MEJE
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- - - GRADBENA MEJA
- - - MEJA KLETI
- PREDV DENI OBJEKTI
- GABARIT NADSTROPIJ - P4
- GABARIT NADSTREŠKA - P4
- PARKIRNE IN MANIPULACIJSKE POVRŠINE
- ZELENICE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- POT
- OBSTOJEČE DREVJE
- PREDV DENO DREVJE
- PREDV DENA ŽIVA MEJA
- UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V PODZEMNE ETAŽE
- PROSTORI ZA KOLESARJE
- PROSTORI ZA ODPADKE
- ◆ GLAVNI VHODI

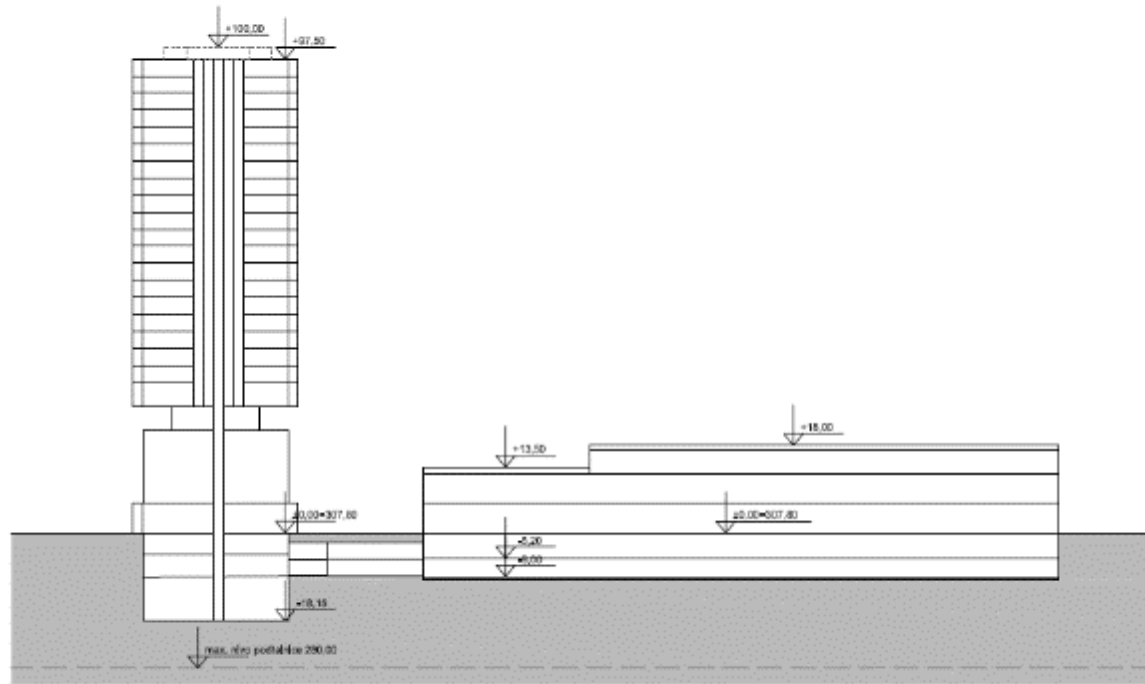
PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA – NIVO TERENA



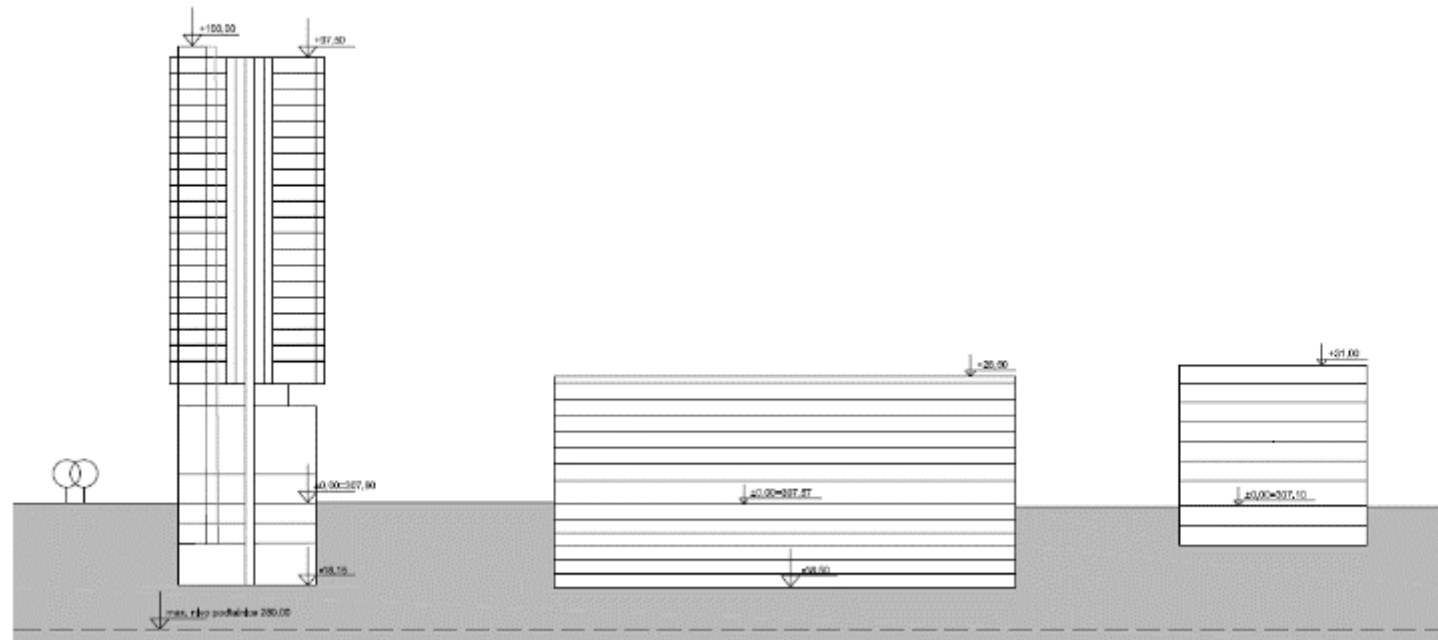
SD OPPN za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška (dopolnjen osnutek) - september 2022

Nepooblaščenno razmnoževanje ali uporaba brez soglasja projektanta ni dovoljena in se obravnava v skladu z zakonodajo o avtorskih pravicah in poklicnim kodeksom.

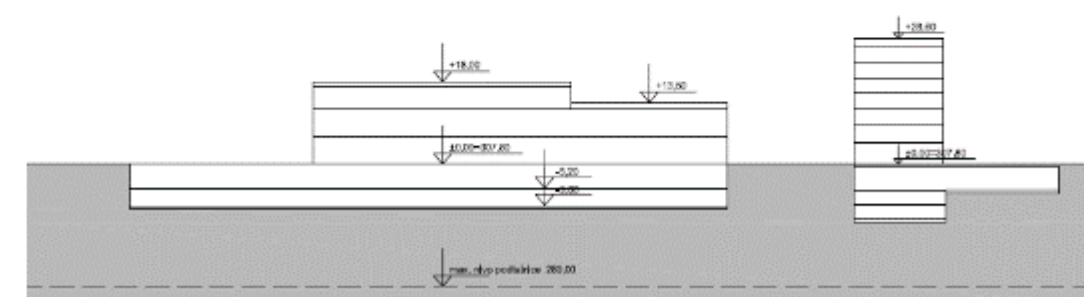
ZNAČILNI PREREZI



PREREZ A - A

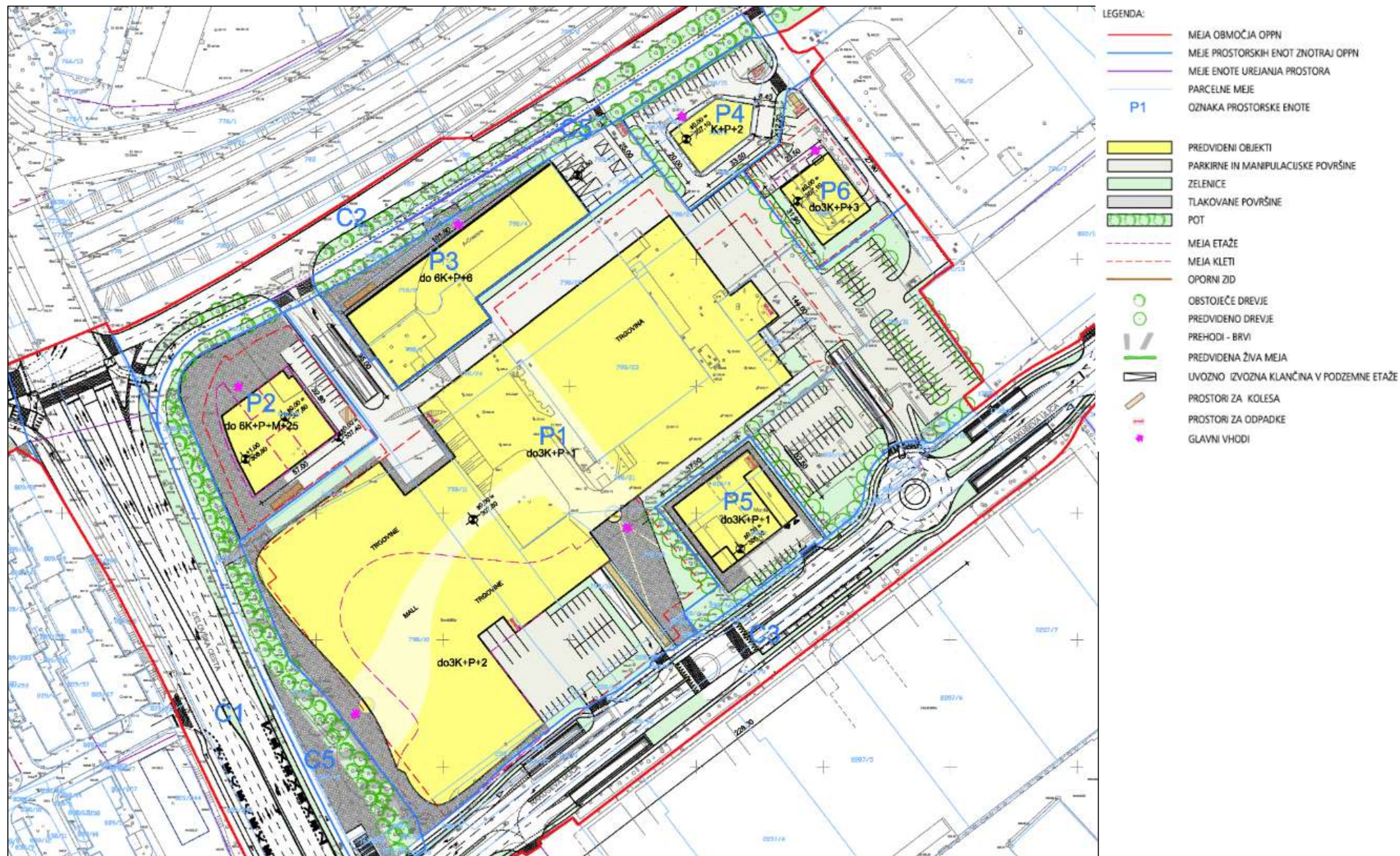


PREREZ B - B



PREREZ C - C

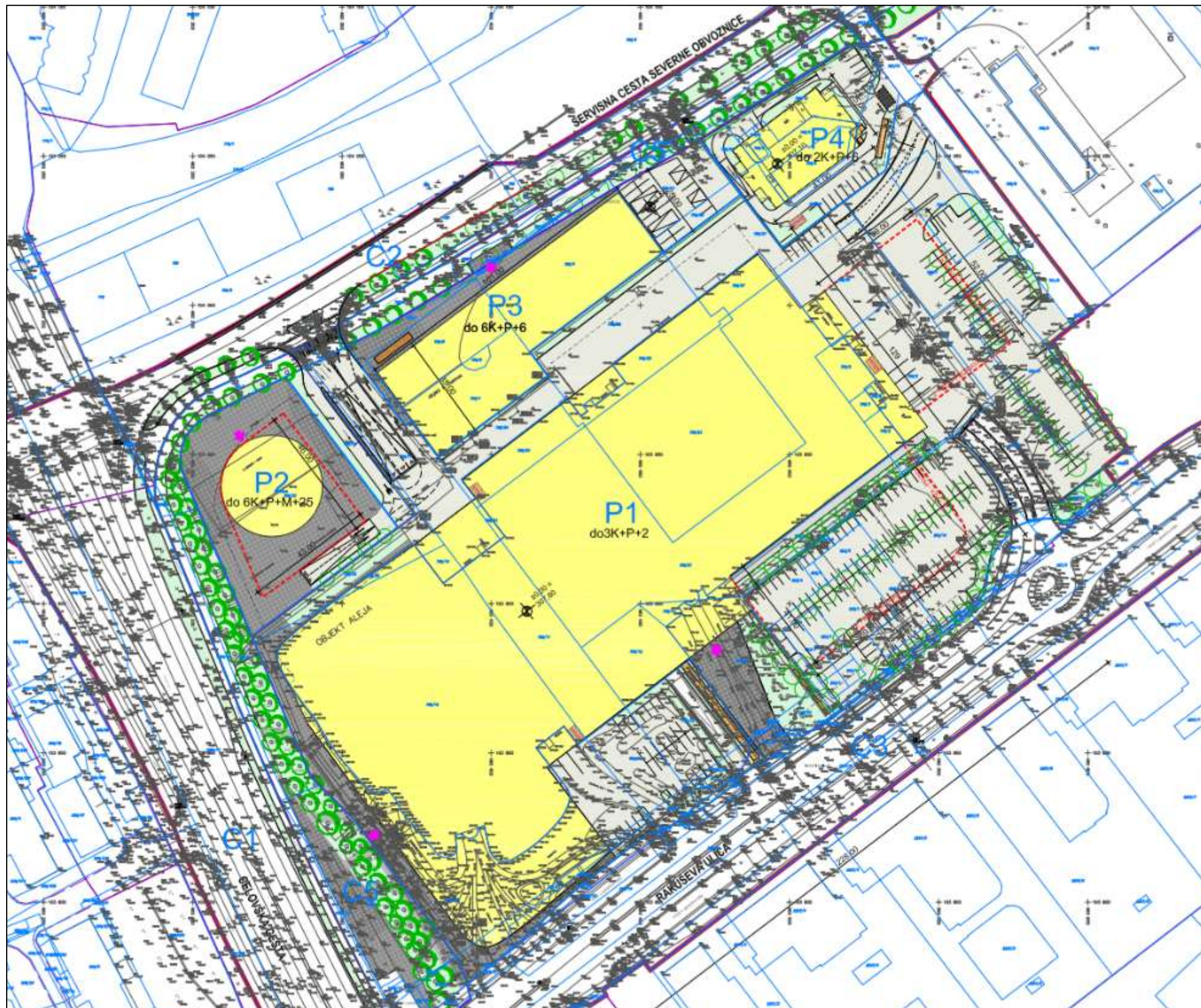
ARHITEKTONSKO ZAZIDALNA SITUACIJA – veljavni OPPN



SD OPPN za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška (dopolnjen osnutek) - september 2022

Nepooblaščenno razmnoževanje ali uporaba brez soglasja projektanta ni dovoljena in se obravnava v skladu z zakonodajo o avtorskih pravicah in poklicnim kodeksom.

ARHITEKTONSKO ZAZIDALNA SITUACIJA – predvidene SD OPPN



LEGENDA:

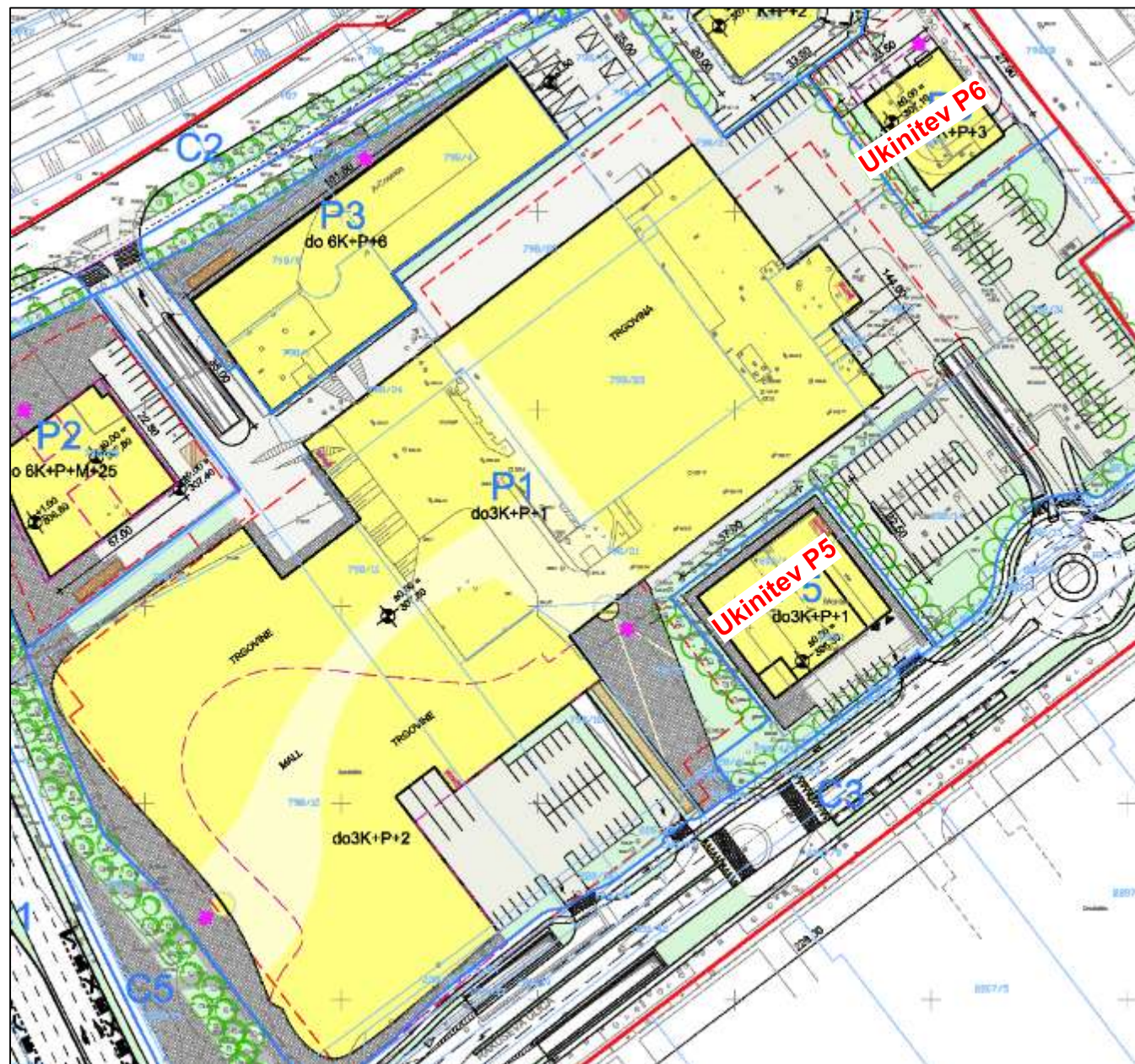
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE ENOTE UREJANJA PROSTORA
- GEODETSKI NAČRT
- PARCELNE MEJE
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- - - GRADBENA MEJA
- - - MEJA KLETI
- PREDVIDENI OBJEKTI
- GABARIT NADSTROPIJ - P4
- GABARIT NADSTREŠKA - P4
- PARKIRNE IN MANIPULACIJSKE POVRŠINE
- ZELENICE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- POT
- OBSTOJEČE DREVJE
- PREDVIDENO DREVJE
- PREDVIDENA ŽIVA MEJA
- UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V PODZEMNE ETAŽE
- PROSTORI ZA KOLESA
- PROSTORI ZA ODPADKE
- ★ GLAVNI VHODI

SD OPPN za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS1/6 Zgornja Šiška (dopolnjen osnutek) - september 2022

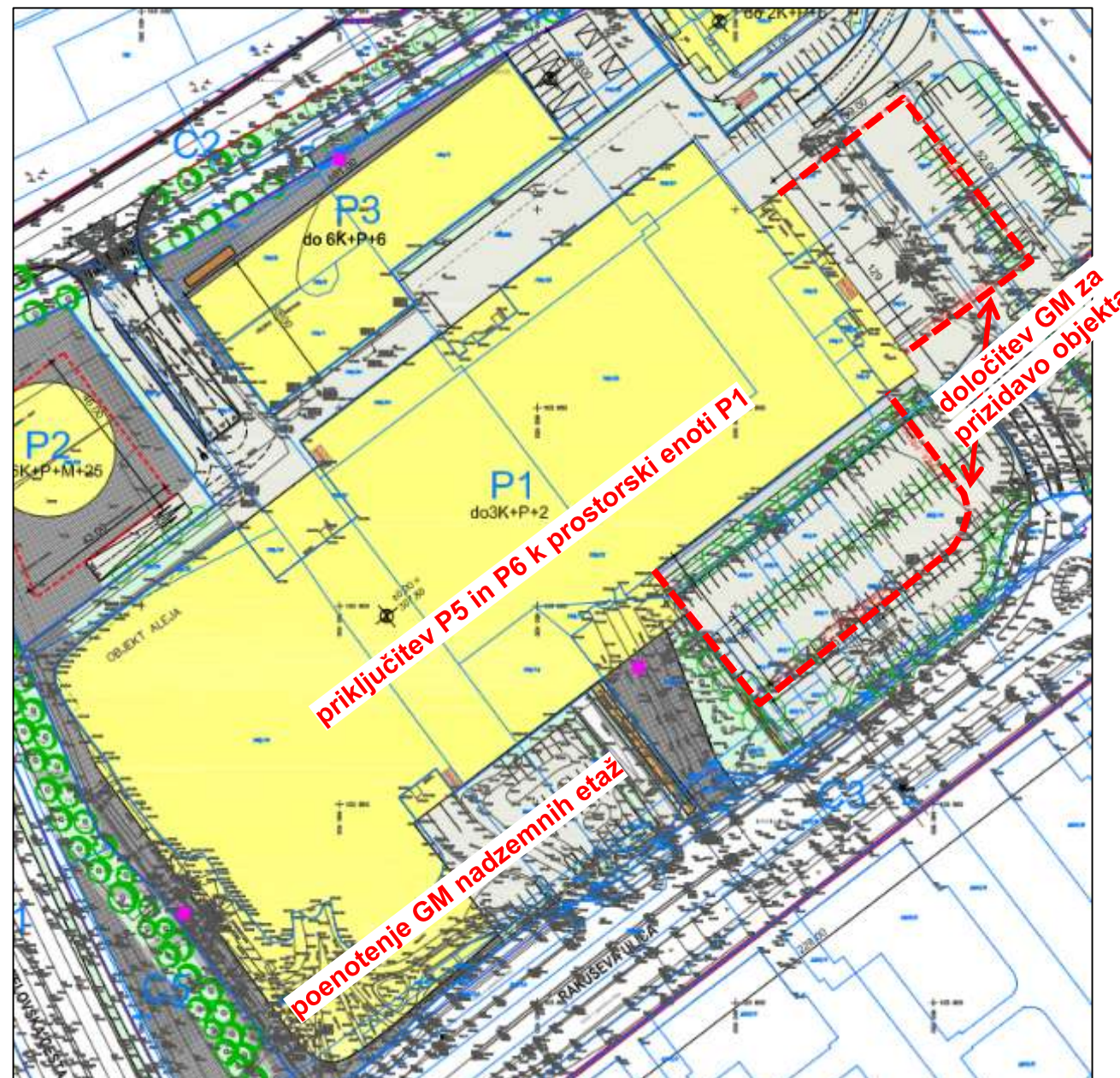
Nepooblaščenno razmnoževanje ali uporaba brez soglasja projektanta ni dovoljena in se obravnava v skladu z zakonodajo o avtorskih pravicah in poklicnim kodeksom.

PRIKAZ PREDVIDENIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN – P1, P5 in P6

Arhitektonsko zazidalna situacija – veljavni OPPN



Arhitektonsko zazidalna situacija – predvidene spremembe

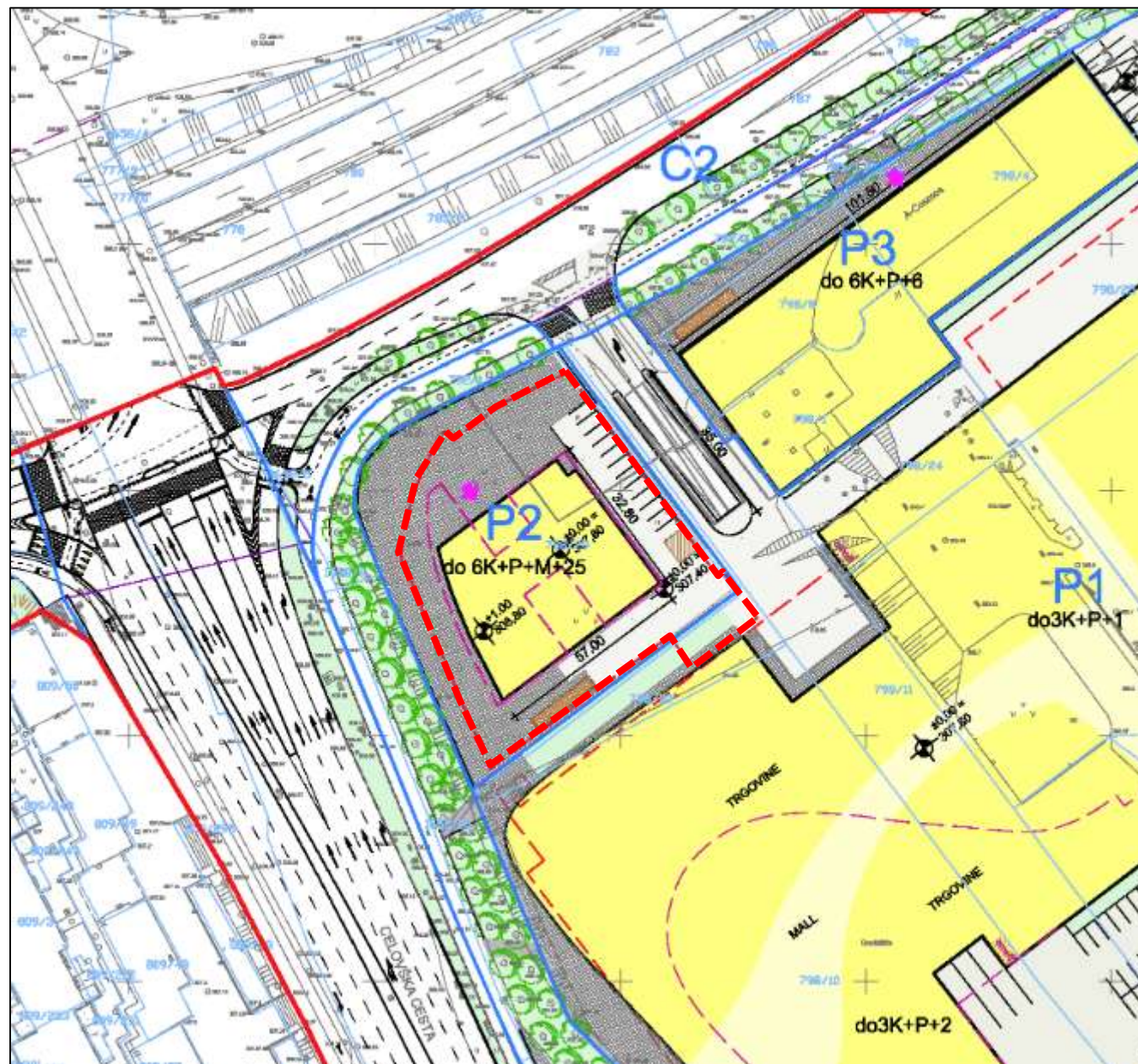


Prostorske enote P1, P5 in P6 (območje nakupovalnega centra Aleja)

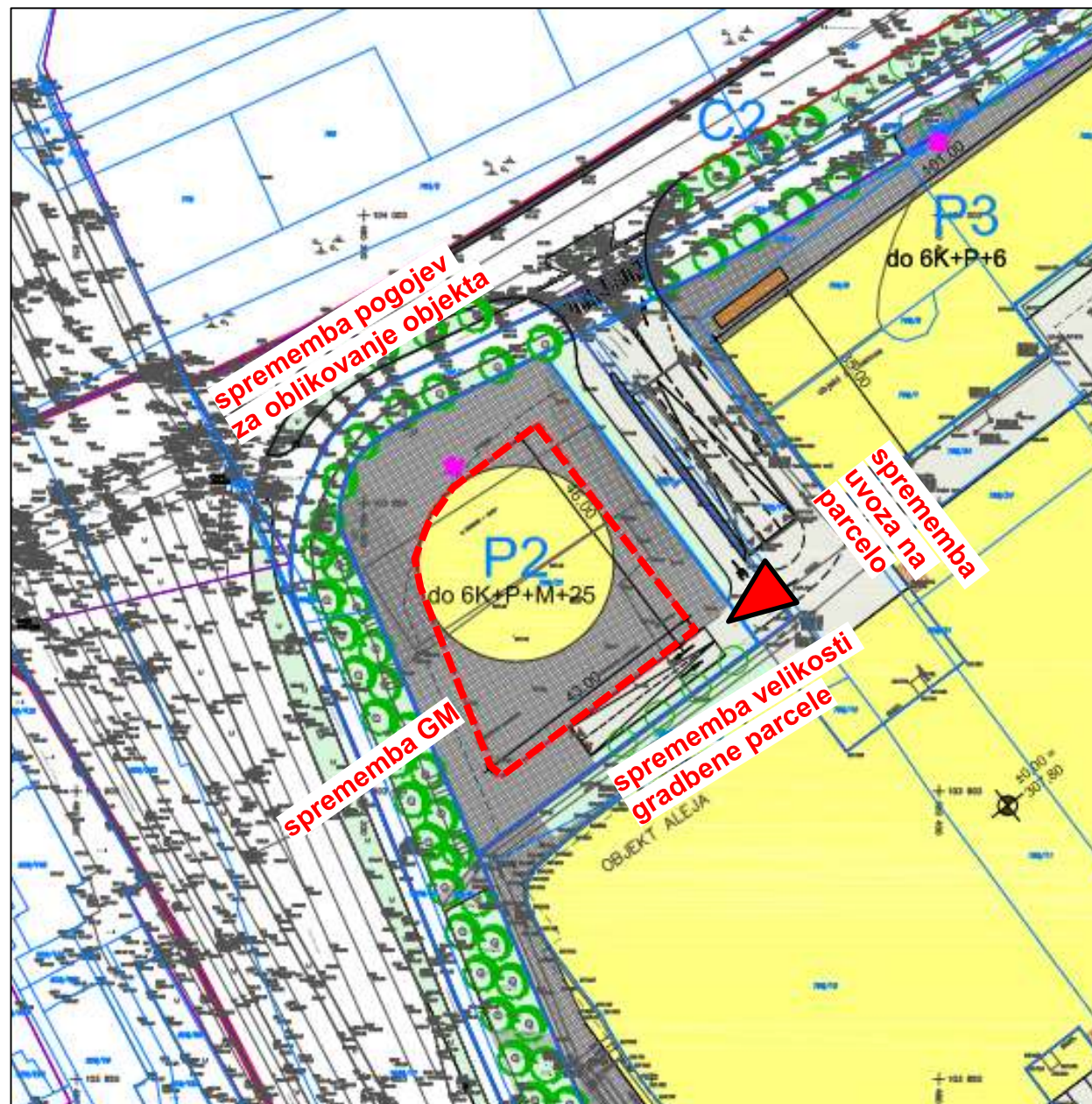
- ukinitiv in priključitev prostorskih enot P5 in P6 k prostorski enoti P1
- poenotenje gradbenih mej nadzemnih etaž nakupovalnega centra
- določitev gradbene meje za prizidave k obstoječemu objektu (do 10.000 m²)
- dopolnitev dopustnih dejavnosti v objektu (uskladitev z dopustnimi v podrobnejši namenski rabi BD)
- dopolnitev dopustnih vrst enostavnih in nezahtevnih objektov
- dodana možnost postavitve reklamnih objektov na gradbeni parceli (označevalni piloni, svetlobne vitrine)
- dodana možnost preseganja max. višine stavbe (tolerance kot v OPN MOL ID)

PRIKAZ PREDVIDENIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN – P2

Arhitektonsko zazidalna situacija – veljavni OPPN



Arhitektonsko zazidalna situacija – predvidene spremembe

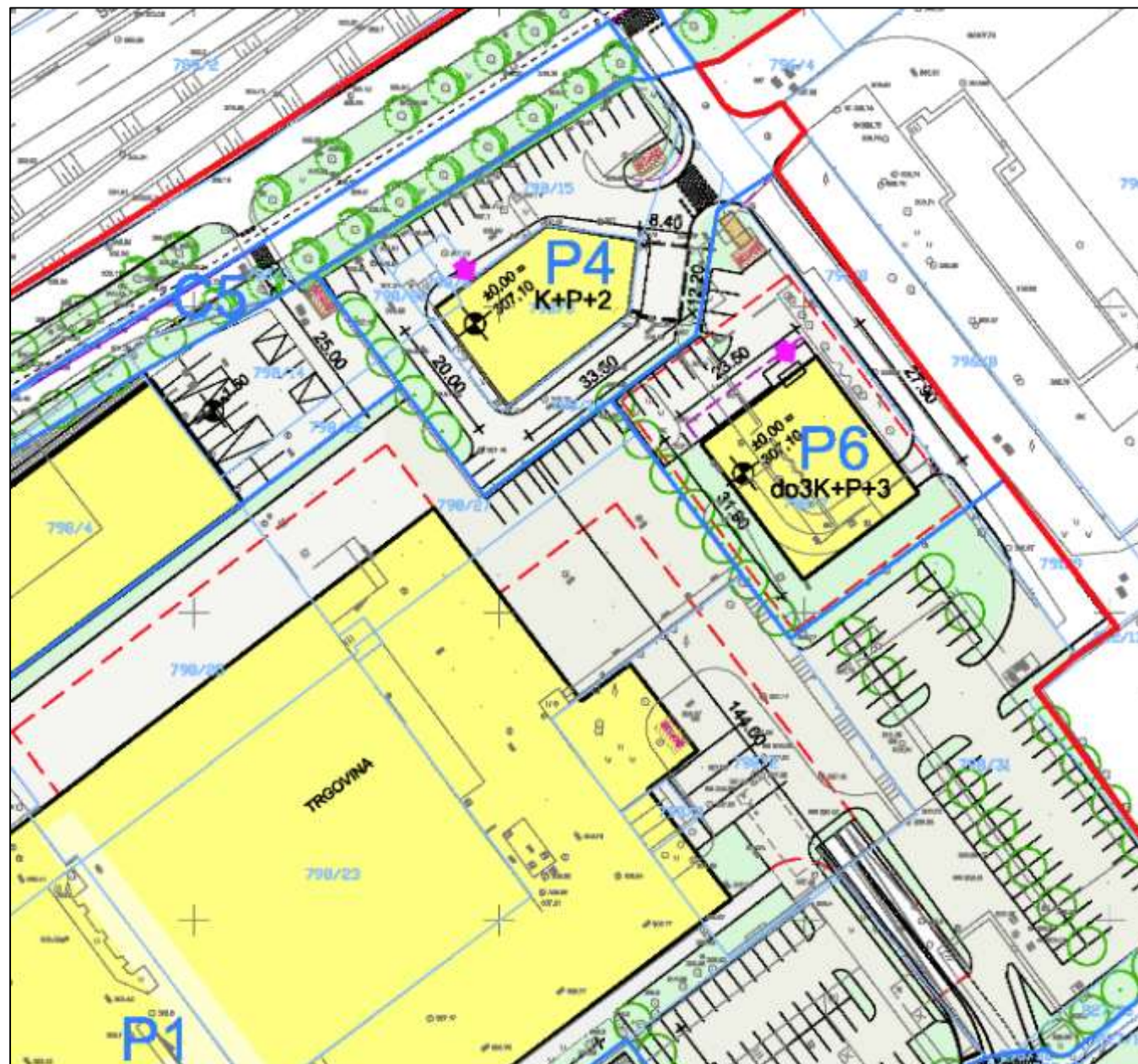


Prostorska enota P2 (predvidena stolpnica)

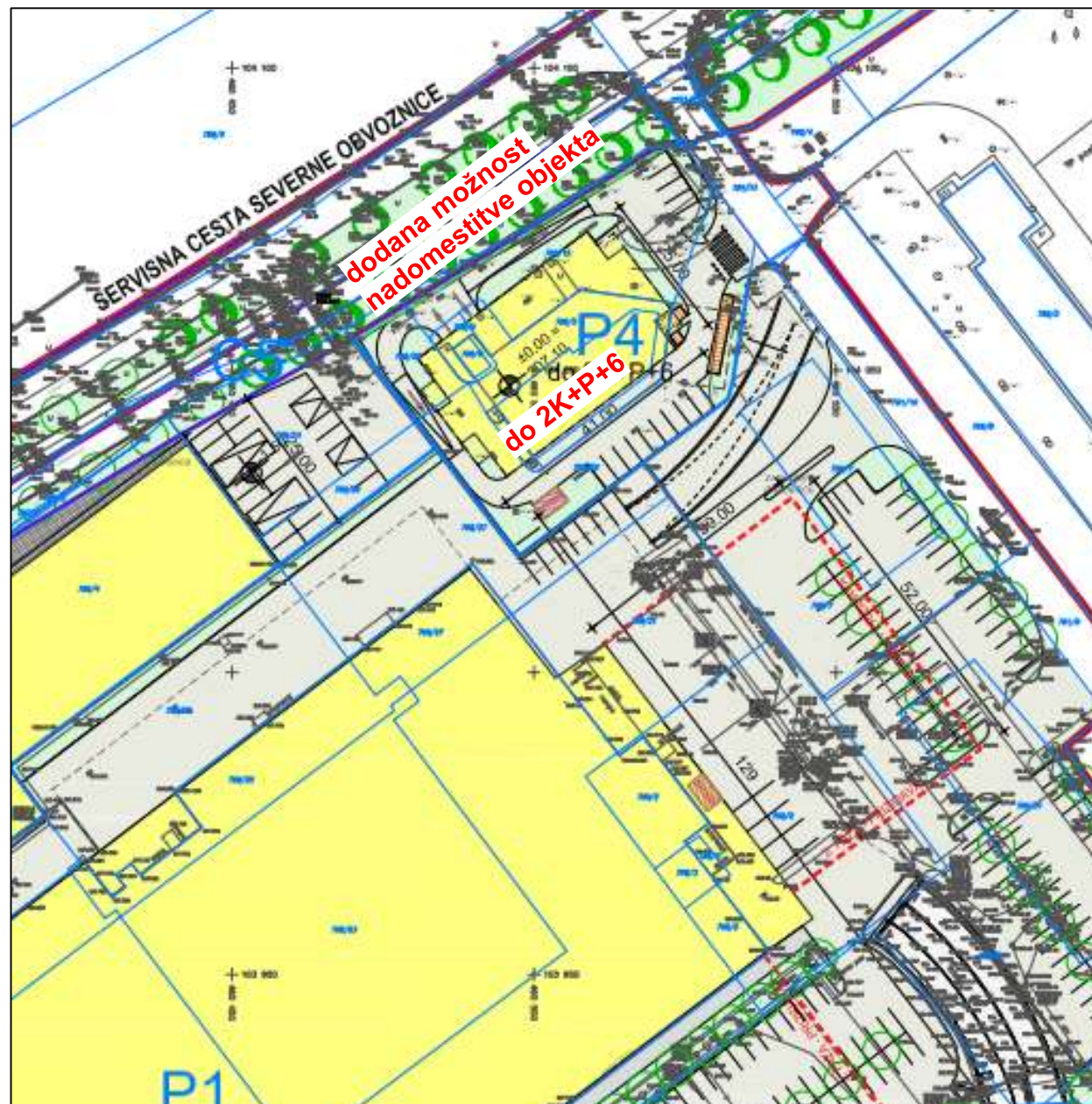
- uskladitev velikosti gradbene parcele glede na aktualno lastniško stanje
- sprememba gradbene meje in pogojev za oblikovanje objekta
- dopolnitev dopustnih dejavnosti v objektu (uskladitev z dopustnimi v podrobnejši namenski rabi BD)
- dodana možnost preseganja max. višine stavbe (tolerance kot v OPN MOL ID)
- sprememba uvoza na gradbeno parcelo

PRIKAZ PREDVIDENIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN – P4

Arhitektonsko zazidalna situacija – veljavni OPPN



Arhitektonsko zazidalna situacija – predvidene spremembe



Prostorska enota P4 (obstoječa poslovna stavba)

- sprememba dopustnih posegov na obstoječem objektu (dozidava za dve etaži oz. možnost odstranitve in gradnje novega objekta, etažnosti do 2K+P+6)
- dopolnitev dopustnih dejavnosti v objektu (uskladitev z dopustnimi v podrobnejši namenski rabi BD)

OPIS PREDVIDENIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN – PROMETNE UREDITVE

Predvidenih je tudi nekaj sprememb prometnih rešitev (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.

Prometna ureditev obodnih cest in križišč

- **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

- **Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je preureditev obstoječega dovoza s klančinami, ki vodi do kletnih parkirnih površin nakupovalnega centra Aleja (med P2 in P3).
- **Vzhodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je razširitev in 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 nakupovalnega centra Aleja iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovski cesti.

 **Protim Ržišnik Perc**
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

protim@r-p.si
www.protim.si



**INŠTITUT
ZA
URBANO
EKONOMIKO**

Petkovaulica 69
SI-1000 Ljubljana
T: +386 (0)1 565 32 51
F: +386 (0)1 565 32 52
www.iue.si

**ELABORAT EKONOMIKE
ZA SD OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA
ŠO 1/2 ŠIŠKA, ŠT 1/2 OBVOZNICA IN ŠS 1/6 ZGORNJA ŠIŠKA**

Ljubljana, julij 2022

Naslov naloge: **ELABORAT EKONOMIKE
ZA SD OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA
ŠO 1/2 ŠIŠKA, ŠT 1/2 OBVOZNICA IN ŠS 1/6
ZGORNJA ŠIŠKA**

Faza projekta: **Dopolnjen osnutek**

Naročnik: **Protim Ržišnik Perc
arhitekti in inženirji d.o.o.**
Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, Slovenija
matična številka: 1201573000
identifikacijska številka za DDV: SI25868462

Št.projekta: 13-2020

Predstavnik naročnika: **Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh**

Izvajalec: **IUE d.o.o.**
Petkova ul. 69, Ljubljana
matična številka: 1782037000
identifikacijska številka za DDV: SI 90202058

Predstavnik izvajalca: **mag. Milena Tržan**

Prokuristka: mag. Milena Tržan

Datum izdelave: Julij 2022

UVOD

V gradivu je obravnavana nova komunalna oprema, ki jo mora zagotoviti investitor sočasno z gradnjo objektov na delu območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška. Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture se ne načrtuje s predvidenimi spremembami prostorskih ureditev in pogojev za gradnjo na območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6, zaradi katerih se izdelujejo SD OPPN.

Vhodni podatki za izdelavo gradiva so:

1. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 -obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18), v nadaljevanju OPN MOL – ID.
2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN, PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 151050, julij 2019
3. Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška
4. Strokovne podlage za izdelavo Elaborata ekonomike:
 - a. IZP - LINEAL d.o.o., št. 1556, januar 2020, Umestitev dodanega levo zavijalnega pasu iz Celovške ceste na Rakuševo ulico v Ljubljani
 - b. IDZ - LINEAL d.o.o., št. 1461, februar 2020, Rekonstrukcija uvoza iz servisne ceste (med izvozom na obvoznico –Lj. sever in Cesto Ljubljanske brigade) do NS Aleja
 - c. IZP – LINEAL d.o.o., št. 1557, januar 2020, Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani
 - d. SD OPPN, PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA – NIVO TERENA (SPREMEMBA) - PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 151050, Št. risbe 4.4, Šenčur 7/2022
 - e. ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV - PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 151050, Št. risbe 4.5, Šenčur 7/2022
 - f. PROMETNA SITUACIJA VODENJA PROMETA ZA OBMOČJE SEVERNEGA PRIKLJUČKA TRGOVSKEGA CENTRA ALEJA, PRO-INI d.o.o., julij 2022
5. Podatki o zemljiščih, pridobljeni s strani naročnika in javno dostopne baze (GURS, ZK, Urbinfo Ljubljana)

Gradivo je vsebinsko razdeljeno na naslednje sklope:

- I. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

- II. Opis nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI)
- III. Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
- IV. Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo
- V. Opredelitev etapnosti izvedbe načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPPN
- VI. Grafični prikaz nove komunalne opreme –Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija nivo terena (sprememba) (Št. risbe 4.5), Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav (Št. risbe 4.6)

I. POVZETEK

Zaradi predvidenih sprememb prostorskih ureditev in pogojev za gradnjo na območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, ki se urejajo s SD OPPN, je zaradi optimizacije prometnih ureditev in dostopov na območje, predvidenih tudi nekaj sprememb prometnih rešitev na območju prostorskih enot C1 do C5, ki so namenjene javnim površinam – cestam in POT-i.

Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega ureditvenega območja OPPN so na podlagi prometne študije (naročnik: TC Aleja, izdelal Lineal d.o.o., oktober 2018, št. 1461) predvidene tudi posamezne preureditve na obstoječem cestnem omrežju na območju OPPN.

Predlagane preureditve na javnem cestnem omrežju je investitor predhodno že seznanil pristojne službe MOL (OGDP).

Predvideni so posegi na javnem prometnem omrežju in sicer:

1. **Celovška cesta:** Na odseku Celovške ceste med nadvozom in križiščem z Rakuševo ulico je predvidena ureditev dodatnega pasu za leve zavijalce.
2. **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.
3. **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 ob cesti.

Predvideni so tudi posegi na internih uvozih na območje OPPN:

4. **Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je preureditev obstoječega dovoza s klančinami, ki vodi do kletnih parkirnih površin v nakupovalno središče (v nadaljevanju: NS) Aleja (med P2 in P3).
5. **Vzhodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je razširitev in preureditev desno desnega priključka, ki služi za potrebe dostopa na območje NS Aleja in prostorske enote P4 tako, da bo možno zavijanje na priključek iz obeh strani.
6. **Rakuševa cesta:** Predvidena je prestavitev uvoza/izvoza na parkirišče NS Aleja iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovski cesti.

Spremembe komunalnih ureditev niso predvidene.

V nadaljevanju je podana rekapitulacija stroškov izgradnje nove komunalne opreme samo za cestno omrežje in sicer na javnem prometnem omrežju, za posege navedene v točkah 1., 2. in 3.

Ostala nova komunalna oprema (meteorna in odpadna kanalizacija, vodovodno in hidrantno omrežje, vročevodno in plinovodno omrežje) zaradi spremenjenih posegov v prostor ni predvidena. Predvidena tudi ni izgradnja druge gospodarske javne infrastrukture (izgradnja novega električnega in telekomunikacijskega omrežja).

Stroški eventualne zaščite in prestavitve komunalnih vodov so vključeni v stroške izgradnje cestnega omrežja in tudi v okviru nepredvidenih del v višini 10% od stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije cestnega omrežja.

Ocena stroškov investicije v komunalno opremo obsega stroške izgradnje cestnega omrežja, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 7,5% od vrednosti investicije. Stroški za ceste vključujejo tudi DDV.

Na območju OPPN se gradnja objektov in komunalne opreme izvaja etapno oz. v skladu z načrtovanimi prostorskimi ureditvami.

Na podlagi veljavnega OPPN je bila že zgrajena 1. etapa načrtovane prostorske ureditve na območju prostorske enote P1 (zgrajen trgovski objekt Aleja) in tudi izvedena prometna ureditev v območju OPPN. V okviru sprememb in dopolnitev OPPN so predvideni dodatni preureditveni posegi, ki poleg sprememb potekov uvozov/izvozov obsegajo tudi preureditev okoliške javne prometne infrastrukture, ki se lahko izvaja tudi časovno neodvisno od preostalih prostorskih ureditev.

V oceni stroškov izgradnje nove komunalne opreme niso vključeni stroški ureditve lastninske pravice, oz. pravice gradnje cestnega omrežja.

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	Skupaj v EUR
1. Dodan levi zavijalni pas iz Celovške ceste na Rakuševo ulico	3.152.246,66
2. Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani	1.080.056,20
SKUPAJ	4.232.302,86

REKAPITULACIJA STROŠKOV IZGRADNJE NKO

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPAJ V EUR
NOVA KOMUNALNA OPREMA	4.232.302,86
SKUPAJ	4.232.302,86

II. OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

A) OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

1. CESTNO OMREŽJE

Z osnovnim OPPN predvideni trgovski center na območju prostorske enote P1 je že izveden, kakor tudi predvidene prometne ureditve v območju OPPN. 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 ureditvenega območja OPPN so na podlagi prometne študije predvideni dodatni preureditveni posegi, ki poleg sprememb potekov uvozov/izvozov obsegajo tudi preureditev okoliške javne prometne infrastrukture.

Rešitve preureditev dostopov in okoliške javne infrastrukture morajo upoštevati strokovne podlage, ki sta jih izdelal Lineal d.o.o., št. 1461, oktober 2020 in PRO-INI d.o.o., julij 2022 in morajo biti v nadaljnjih fazah projektiranja konkretno obdelane in utemeljene ter predhodno usklajene s strokovnimi službami upravljavca.

A) OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

1. CESTNO OMREŽJE

1. Umestitev dodatnega levo zavijalnega pasu iz Celovške ceste na Rakuševo ulico v Ljubljani

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

Na območju umestitve dodatnega levo zavijalnega pasu iz Celovške ceste na Rakuševo ulico v Ljubljani se nahajajo obstoječi komunalni vodi: vodovodni sistem, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, vročevod, plinovod, cestna razsvetljava, telekomunikacijski vodi: električni vod (srednja in nizka napetost), zato nova komunalna infrastruktura ni načrtovana. Vsa obstoječa komunalna infrastruktura se v nadaljnjih fazah izdelave projekta na območju gradbenega posega štiti ali po potrebi prestavi oz. z nadaljnjimi ukrepi sledi projektnim pogojem upravljavcev posameznih komunalnih vodov.

V okviru projekta sta bili obravnavani in prikazani dve varianti razporeditve širin voznih pasov in hodnika za pešce. Razlika med gradbenim posegom Variante 1 in Variante 2 je 1,00 m.

2. Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani

Družba LINEAL d.o.o. je januarja 2020 izdelala idejno zasnovo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP projekt št.: 1557), projekt preureditve servisne ceste (med izvozom na obvoznico - Lj sever in LC 212723 Cesto Ljubljanske brigade) iz enosmerne dvopasovnice v dvosmerno cesto, umestitev levo zavijalnega pasu na Cesti Ljubljanskih brigad in preureditev avtobusnega postajališča. Navedena IDZ je vključena v SD OPPN.

Na servisni cesti se med uvozom na območje P4 in P1 in Cesto Ljubljanske brigade načrtuje ureditev iz enosmerne v dvosmerno cesto.

Izdelana idejna zasnova (IZP št.projekta: 1557) zajema ureditev prometnega režima za potrebe izboljšanja prometne pretočnosti ter omogočanja višjega nivoja varnosti, v območju NS Aleja. V sklopu projekta se med uvozom na območje P4 in P1 ter Cesto Ljubljanske brigade načrtuje ureditev servisne ceste iz enosmerne v dvosmerno cesto. Ohranita se vozna pasova v smeri Ceste Ljubljanske brigade, doda pa se vozni pas za nasproti vozeča vozila. Predvidena je širitev Ceste Ljubljanske brigade in umestitev dodatnega levo zavijalnega pasu na dotično servisno cesto. Prav tako je predvidena preureditev avtobusnega postajališča na Cesti Ljubljanske brigade.

III. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

V nadaljevanju je prikazan izračun stroškov NKO, samo za cestno omrežje.

1. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO (NKO) - CESTNO OMREŽJE

1. Dodan levi zavijalni pas iz Celovške ceste na Rakuševo ulico

CESTNO OMREŽJE	enota mere	površina gradbenega posega	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV POVZETA IZ TEHNIČNEGA POROČILA (LINEAL d.o.o.) (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
Dodan levi zavijalni pas iz Celovške ceste na Rakuševo ulico	m2	22.600	93,21	2.106.652,05	1,22	2.570.115,50
Skupaj				2.106.652,05		2.570.115,50
nepredvidena dela	10%			210.665,21		257.011,55
Skupaj stroški				2.317.317,26		2.827.127,05
projektna in investicijska dokumentacija	7%					197.898,89
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					127.220,72
SKUPAJ						3.152.246,66

2. Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani

CESTNO OMREŽJE	enota mere	površina gradbenega posega	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV POVZETA IZ TEHNIČNEGA POROČILA (LINEAL d.o.o.) (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
Rekonstrukcija obstoječe Ceste Ljubljanskih brigad in servisne ceste v Ljubljani	m2	9.500	75,98	721.803,48	1,22	880.600,25
Skupaj				721.803,48		880.600,25
prometna signalizacija, ograje, dodatna dela	10%			72.180,35		88.060,02
Skupaj stroški				793.983,83		968.660,27
projektna in investicijska dokumentacija	7%					67.806,22
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					43.589,71
SKUPAJ						1.080.056,20

IV. DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Možni viri financiranja investicij v novo komunalno opremo so: plačilo komunalnega prispevka investitorja objektov za obstoječo komunalno opremo in za novo komunalno opremo, ali izgradnja NKO na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju (157. člen ZUreP-2).

V. OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE GLEDE NA ETAPNOST, OPREDELJENO V OLN

Na območju OPPN se gradnja objektov in komunalne opreme izvaja etapno, oz. v skladu z načrtovanimi prostorskimi ureditvami.

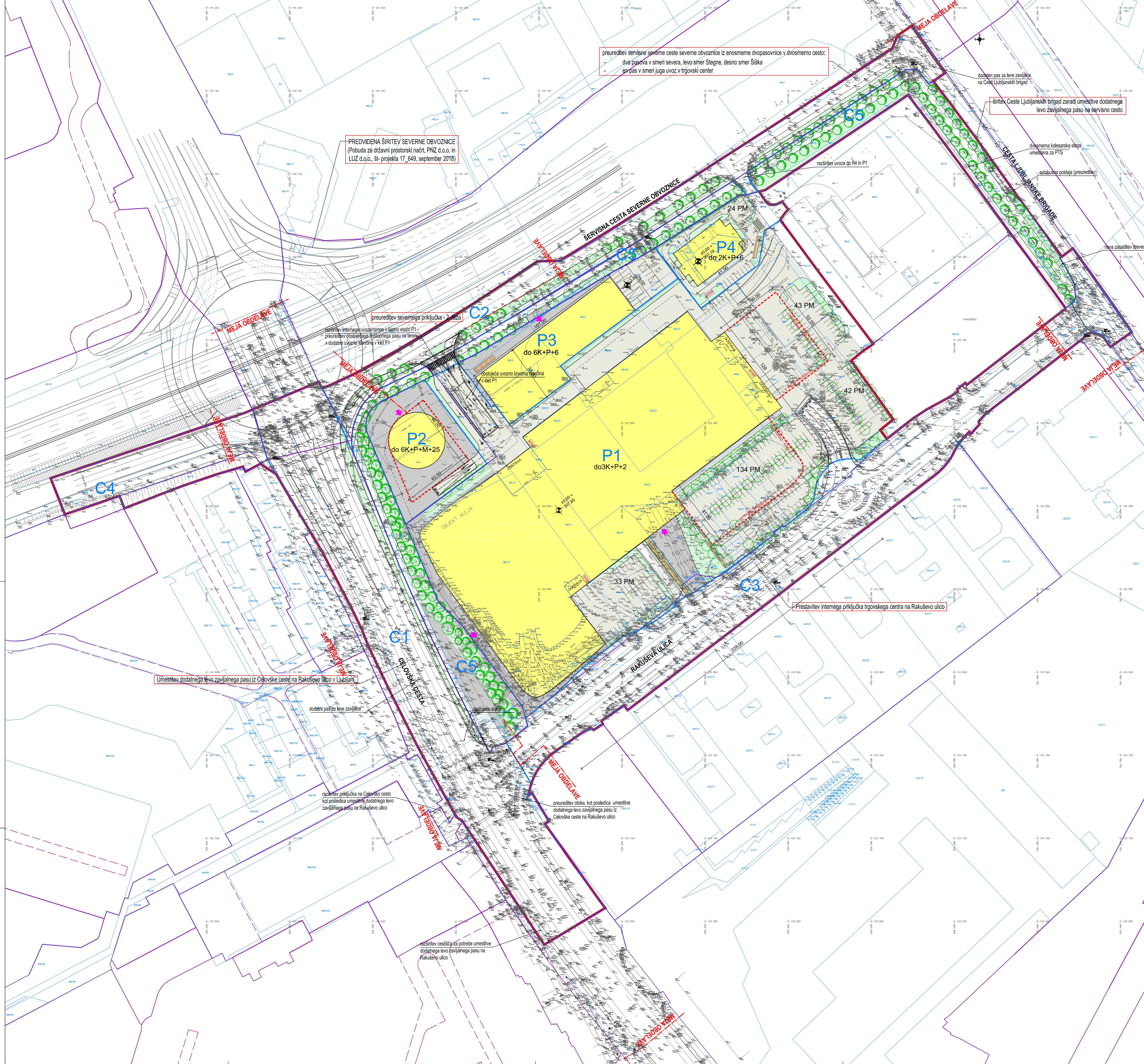
Na podlagi veljavnega OPPN je bila že zgrajena 1. etapa načrtovane prostorske ureditve na območju prostorske enote P1(zgrajen trgovski objekt Aleja) in tudi izvedena prometna ureditev v območju OPPN.

V okviru sprememb in dopolnitev OPPN so predvideni dodatni preureditveni posegi, ki poleg sprememb potekov uvozov/izvozov obsegajo tudi preureditev okoliške javne prometne infrastrukture, ki se lahko izvaja tudi časovno neodvisno od preostalih prostorskih ureditev.

VI. GRAFIČNI PRIKAZ NOVE KOMUNALNE OPREME

PRILOGA 1: PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA – NIVO TERENA (SPREMEMBA) (Št. risbe 4.4)

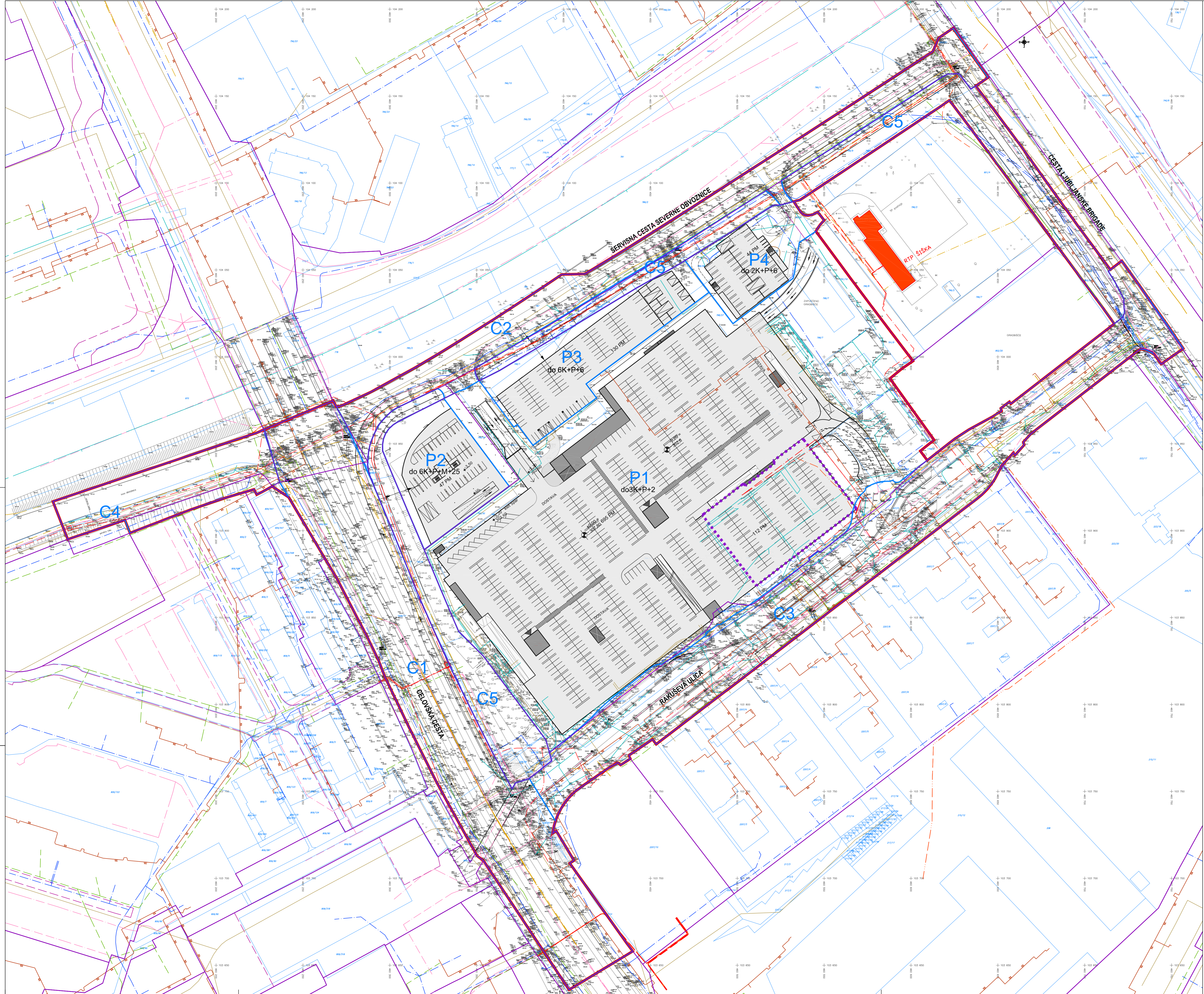
PRILOGA 2:ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV (Št. risbe 4.5)



PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA - NIVO TERENA
M 1:1000

- LEGENDA:**
- MEJA OBLASTI OPPN
 - MEJE ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - GEODETSKI NAČRT
 - PARCELNE MEJE
 - MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - P1
 - GRADBENA MEJA
 - MEJA KLETI
 - PREDVIDENI OBJEKTI
 - GABARIT NADSTROPIJ - P4
 - GABARIT NADSTREŠKA - P4
 - PARKIRNE IN MANIPULACIJSKE POVRŠINE
 - ZELENIČE
 - TLAKOVANE POVRŠINE
 - POT
 - OBSTOJEČE DREVJE
 - PREDVIDENO DREVJE
 - PREDVIDENA ŽIVA MEJA
 - UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V PODZEMNE ETAŽE
 - PROSTORI ZA KOLESA
 - PROSTORI ZA ODPADKE
 - GLAVNI VHODI
 - ODSEKI PROMETNIC, KI SO PREDMET PREDVIDENIH PREUREDITEV
 - PREDVIDENA ŠIRITEV SEVERNE OBVOZNICE (Pobuda za državni prostorski načrt, PNZ d.o.o. in LUZ d.o.o., št. projekta 17_649, september 2018)

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DELE OBLASTI UREJANJA ŠO 1/2 ŠIŠKA, ŠT 1/2 OBVOZNICA IN ŠS 1/6 ZGORNJA ŠIŠKA		Protim RZišnik Perc. ARHITEKTI D.O.O. (LJUBLJANA)
pripravil/a: MESTNA OBČINA LJUBLJANA naročnik: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana investitor: ALEJA d.o.o., Šmartinska cesta 152 g, 1000 Ljubljana STOLP SEVERNICA d.o.o., Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana PC 128 d.o.o., Celovška cesta 231, 1000 Ljubljana naziv podrobnega načrta: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DELE OBLASTI UREJANJA ŠO 1/2 ŠIŠKA, ŠT 1/2 OBVOZNICA IN ŠS 1/6 ZGORNJA ŠIŠKA municipal detail plan:		
PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA - NIVO TERENA		ID: 1331 merilo: 1:1000 fazna projekcija: dopolnjen osnutek št. projekta: P 151050 št. risbe: 4.4
odgovorna oseba: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh. senior spatial planner: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh. prostorski načrtovalec: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh. sodelavec: NASTA RAK, univ. dipl. inž. kraj. arh. sodelavec: NINA KRAŠEVEC, mag. inž. arh.	št. št.: A-1111 št. št.: A-1111 datoteka: P151050 OPPN.dwg datum: 7/2022	Protim RZišnik Perc d.o.o. Poslovna cesta A 2 SI 4308 Šenčur protim@p.p.si www.protim.si



ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV

M 1:1000

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA OPPN	INFRASTRUKTURNI VODI- OBSTOJEČE
MEJE ENOTE UREJANJA PROSTORA	VODOVOD
GEODETSKI NAČRT	FEKALNA KANALIZACIJA
PARCELNE MEJE	METEORNA KANALIZACIJA
MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN	TELEKOMUNIKACIJE
OZNAKA PROSTORSKE ENOTE	JAVNA RAZSVETLJAVA
DOZIDAVA KLETI (2.FAZA)	PLINOVOD
UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V	ELEKTRIKA - nn
PODZEMNE ETAŽE	ELEKTRIKA - sn
PARKIRNA MESTA	TOPLOVOD
	VODOVOD- priključek
	FEKALNA KANALIZACIJA - priključek

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DELE OBMOČJU UREJANJA ŠO 1/2 ŠIŠKA, ŠT 1/2 OBVOZNIČNA IN ŠS 1/6 ZGORNJA ŠIŠKA

prilagodilec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA
 naročnik: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
 investitor: ALEJA d.o.o., Šmartinska cesta 152 g, 1000 Ljubljana
 projekat: STOPI SEVERNICA d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana
 investitor: PC 128 d.o.o., Celovška cesta 291, 1000 Ljubljana

naslov risbe: **ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV**
 drawing title: **ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV**

odg.vodja izpolnilec OPPN: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.
 senior spatial planner: NASTA RAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
 sodelavec: NINA KRAŠEVEC, mag. inž. arh.
 co-worker: NINA PIŠK, mag. inž. arh.

id. št.: A-1111
 id no.: KA-1827
 datoteka: P151050 OPPN.dwg
 file: P151050 OPPN.dwg
 datum: 4/2022
 date: 4/2022

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
 Poslovna sota A 2
 SI 4208 Senčur
 protim@p.si
 www.protim.si

naslov risbe: ZBIRNI NAČRT KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV	ID: 1331
odg.vodja izpolnilec OPPN: EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	merilo: 1:1000
senior spatial planner: NASTA RAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.	scale: 1:1000
sodelavec: NINA KRAŠEVEC, mag. inž. arh.	faza projekta: dopolnjen osnutek
co-worker: NINA PIŠK, mag. inž. arh.	project phase: dopolnjen osnutek
datum: 4/2022	št. projekta: P 151050
	project no.: P 151050
	št. risbe: 4.5
	drawing no.: 4.5