

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3503-4/05-1

Datum: 25. 5. 2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14, C16-del
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za lokacijske načrte in prenovo
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh., višji svetovalec
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14, C16-del.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 23., 73. in 171. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14, C16-del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14, C16-del (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta,
- roke za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se znotraj ureditvenega območja predvidi razširitev trgovskega centra. Obstoječi trgovski objekt se delno adaptira, na vzhodni in zahodni strani obstoječega objekta se dogradi nove trgovske površine s spremljajočimi dejavnostmi. Predvidena je nadzidava objekta ob Celovški cesti.

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora:

1.1 Lega prostorske ureditve v širšem območju -

Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN)

M 1:5000

1.2 Načrt namenske rabe prostora (prikaz v katastru)

M 1:1000

1.3 Načrt namenske rabe prostora (prikaz v geodetskem načrtu)

M 1:1000

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije:

2.1	Načrt ureditvenega območja na geodetskem načrtu	M 1:1000
2.2	Vplivno območje	M 1:2000
2.3	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel (prikaz na geodetskem načrtu)	M 1:1000
2.4	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel (prikaz na katastrskem načrtu)	M 1:1000
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1	Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin	M 1:1000
3.2	Zazidalna situacija – kletna parkirna etaža	M 1:1000
3.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:1000
3.4	Prometno tehnična situacija in višinska regulacija	M 1:1000
3.5	Načrt intervencijskih poti	M 1:1000
3.6	Zbirni načrt komunalno energetskih napeljav	M 1:1000.

4. člen **(priloge občinskega lokacijskega načrta)**

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev in utemeljitev lokacijskega načrta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja lokacijskega načrta,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo.

5. člen

Občinski lokacijski načrt je izdelalo podjetje LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana v oktobru 2004 pod številko projekta 5552.

II. UREDITVENO OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje lokacijskega načrta)**

Ureditveno območje lokacijskega načrta je v severnem delu območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, ki obsega zemljišča funkcionalnih enot F1b, F2a, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14 in C16 – del, kot jih opredeljuje Ureditveni načrt za območje ŠP 4/1-1 Avtotehna.

Območje občinskega lokacijskega načrta je v katastrski občini Dravlje in v katastrski občini Šentvid nad Ljubljano.

Opis meje ureditvenega območja se začne na severozahodnem delu območja v točki št. 217, ki se nahaja v presečišču osi Celovške ceste in Ulice Jožeta Jame, na parceli št. 1658/1 (k.o. Dravlje), nadaljuje se preko parcel št. 1183 in 862, dalje poteka vzporedno z Ulico Jožeta Jame preko parcel št. 864/3, 864/2, 865/1, 880/1, 879/1, 879/3, 878/1, 877/4, 866/1, 866/2, 865/2, 1181/10 (vse k.o. Dravlje) do točke št. 98.

Od točke št. 98 do točke št. 108 meja poteka po meji LN za II. tir železniške proge Ljubljana – Vižmarje, po vzhodnem robu parcel št. 1181/10, 1799, 849/2, 850/4, 850/6, 850/8, 852/4, 853/3 (vse k.o. Šentvid nad Ljubljano), 75/2, 1653/14, 1651/3, 1653/15 (vse k.o. Dravlje).

V točki št. 108 meja spremeni smer, prečka Cesto Ljubljanske brigade, parcela št. 1653/15 (k.o. Dravlje) in od točke št. 110 do točke št. 137 poteka po zunanem robu predvidene prometne ureditve, preko parcel št. 1653/15, 1651/3, 84/1, 1650/3 (vse k.o. Dravlje).

Od točke št. 34 do točke št. 49 meja poteka po robu funkcionalne enote F9, po južni meji parcele št. 86/1, preko parcele št. 85/1 in po južni meji parcele št. 90/1 (vse k.o. Dravlje).

V točki št. 49 meja spremeni smer in poteka po vzhodnem robu funkcionalne enote F10 preko parcel št. 85/16, 85/1, 85/21, 85/2, 85/19, 84/1 do točke št. 51.

Od točke št. 51 do točke št. 61 meja poteka po severnem robu obstoječega hodnika za pešce Ceste v Kleče preko parcele št. 84/1 in se nadaljuje do točke št. 222, ki leži na osi Celovške ceste na parcela št. 1658/1 (k.o. Dravlje).

Od točke št. 222 do začetne točke št. 217 meja poteka po osi Celovške ceste preko parcele št. 1658/1 (k.o. Dravlje).

Funkcionalna enota F1a, za katero je še vedno v veljavi ureditveni načrt za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, ni predmet obdelave občinskega lokacijskega načrta.

Opis meja funkcionalne enote F1a se prične v točki št. 14 in poteka po meji predvidene prometne ureditve ceste Ulica Jožeta Jame do točke št. 145 in poteka preko parcel št. 864/5, 854/3, 849/3 (vse k.o. Šentvid nad Ljubljano). Od točke št. 145 do točke št. 22 meja poteka po predvideni prometni ureditvi Ceste Ljubljanske brigade, preko parcel št. 1780/2, 1781/2, 1782/2, 1783/2 (vse k.o. Dravlje).

Od točke št. 22 do točke št. 16 meja funkcionalne enote F1a poteka po južnem robu parcel št. 1788/1 in 1796/6 (k.o. Dravlje), v točki št. 16 spremeni smer in poteka proti severu do izhodiščne točke št. 14 preko parcele št. 1797/1 (k.o. Dravlje).

Potek meje ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je razviden v kartografskem delu Načrt parcelacije, list 2.4.

Območje občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina območja občinskega lokacijskega načrta znaša 7ha 7ar 74m².

Površina območja lokacijskega načrta je sestavljena iz površine območja funkcionalnih enot in znaša 5ha 31ar 25m² ter iz površine cestnih odsekov, ki znaša 1ha 33ar 53m²

7. člen **(vplivno območje)**

Vplivno območje občinskega lokacijskega načrta bo v času gradnje zajemalo vsa zemljišča znotraj ureditvenega območja (zemljišča s parc. številkami : 1738 – K.O. DRAVLJE: 75/3, 84/1, 85/1, 85/2, 85/3, 85/13, 85/15, 85/16, 85/21, 86/1, 87/1, 89/1, 89/2, 89/4, 90/1, 90/2, 90/3, 90/6, 90/7, 90/8, 90/9, 91/1, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 92/2, 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 1650/1, 1650/3, 1651/3, 1653/14, 1653/15, 1658/1, 1780/2, 1781/2, 1782/2, 1783/2, 1785/2, 1786, 1787/2, 1788/1, 1788/2, 1791/1, 1791/2, 1791/3, 1791/4, 1791/6,

1791/8, 1791/10, 1791/11, 1791/8, 1791/9, 1794, 1795/1, 1795/2, 1795/3, 1795/4, 1796/1, 1796/2, 1796/3, 1796/4, 1796/5, 1796/6, 1797/1, 1797/2, 1798, 1799, 1754 – K.O. ŠENTVID NAD LJUBLJANO: 849/3, 850/4, 850/6, 854/3, 864/2, 864/3, 864/4, 864/5, 864/7, 864/8, 849/3, 850/4, 850/6, 854/3, 860/2, 860/3, 862, 864/2, 864/4, 864/5, 864/7, 864/8, 865/1, 865/2, 866/1, 866/2, 877/2, 877/4, 878/1, 878/2, 879/1, 879/2, 879/3, 880/1, 880/2, 1181/1, 1181/10, 1183/2, 1183/4).

Po izgradnji prostorske ureditve bo vplivno območje občinskega lokacijskega načrta obsegalo ista zemljišča.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen

(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

Območje se navezuje na sosednja območja po obstoječih in rekonstruiranih obodnih cestah, peš hodnikih, kolesarskih poteh ter s podhodom pod Celovško cesto.

Zaradi povečanja kapacitet trgovskega centra bo potrebna rekonstrukcija delov obodnih cest Ulice Jožeta Jame in Ceste Ljubljanske brigade.

Obravnavana gradnja se bo priključila na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo. Zaradi povečanja kapacitet trgovskega centra so predvidena dodatna dela na posameznih vodih, gradnja novih, če so kapacitete premajhne in prestavitve posameznih vodov.

Obravnava gradnja ne bo imela negativnih vplivov na varnost pred požarom in na higiensko in zdravstveno zaščito okolice.

Vpliv obravnavanih objektov v obravnavanem območju na zrak bo zmeren.

Vpliv obravnavanih objektov na tla in podtalnico bo zaradi predvidenih zaščitnih ukrepov neznamen.

Vpliv obravnavanih objektov glede hrupa bo zmeren v času gradnje in neznamen v času obratovanja objektov.

Pri obratovanju obravnavanega objekta bo nastajala majhna količina nevarnih odpadkov iz lovilcev olj, sicer pa bo nastajala le odpadna embalaža in mešani komunalni odpadki.

Obravnavani objekti ne bodo vplivali na obstoječo raven elektromagnetnega sevanja, razen predvidene postavitve bazne postaje mobilne telefonije.

Na obravnavanem območju ni evidentiranih zavarovanih in ogroženih rastlinskih in živalskih vrst, zato ne bo vpliva načrtovanih objektov na živalstvo, rastlinstvo in njihove habitate.

Pri normalnih pogojih obratovanja, rednem vzdrževanju objektov in naprav ter opravljanju obratovalnega monitoringa, dopustna stopnja obremenitve okolja in dovoljene mejne vrednosti ne bodo presežene.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov)

Območje je namenjeno gradnji objektov trgovskih dejavnosti s spremljajočimi skladiščnimi, servisnimi in poslovnimi dejavnostmi, ureditvi parkovne površine ob Celovški cesti ter prometnim in komunalnim ureditvam.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta je razdeljeno na 12 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno. Funkcionalne enote F1, F2, F10 so namenjene gradnji, funkcionalne enote F3, F7, F8 ureditvi odprtih površin, funkcionalne enote F4, F5, F6, F9 ureditvi parkirnih in manipulacijskih površin, enoti Cf1, Cf2 cestnim priključkom in enote C1, C2, C3 in C4 cestnim odsekom, kjer se bodo izvedle rekonstrukcije obstoječih cest.

Ureditveno območje je razdeljeno na tri skupine investorjev, od katerih vsaka zaseda svoje območje oz. funkcionalno enoto.

- Funkcionalna enota F1 predstavlja obstoječi objekt ob Celovški, ki ga zaseda več investorjev. Bruto površina sedanjega objekta je 2988 m². V funkcionalni enoti F1 je predvidena nadzidava objekta za dve etaži to je za 1992 m², nove površine bodo poslovno-trgovske. Skupna bruto etažna površina v tej funkcionalni enoti bo 4980 m². Dovoljene so tudi nadomestne gradnje, rekonstrukcije objekta, adaptacije znotraj obstoječih gabaritov in investicijsko-vzdrževalna dela.
- Funkcionalno enoto F2 zaseda Mercator. V tej enoti že obstaja trgovski center z veleblagovnico in specializiranimi trgovskimi in gostinskimi lokali v skupni bruto površini 14.905 m². V funkcionalni enoti F2 sta predvideni dve dozidavi k obstoječemu objektu, in sicer na zahodni strani (oznaka v situaciji A1 in A2) ter na vzhodni strani (oznaka C). V zahodnem delu (A1 in A2) je predviden program specializiranih trgovin v več etažah (moda, šport, programi za mlade, trgovina s pohištvo; gostinski lokal in storitvene dejavnosti - banka, pošta, predstavništva itd.). V obstoječem objektu v F2 so dovoljene adaptacije, rekonstrukcije, nadomestne gradnje in investicijsko-vzdrževalna dela. Dovoljene so spremembe namembnosti v okviru sedanje rabe. V vzhodnem delu (C) je predvidena dopolnitev in povečava trgovine z živili in vrtnega centra. Bruto površina predvidenih novogradenj (skupaj z nadomestnimi gradnjami) je 17.040 m². Površina celotne funkcionalne enote F2 (obstoječe in novo) bo 31.945 m².
- V funkcionalni enoti F10 - investor je Tapro in drugi, ni predvidenih dodatnih gradenj. Bruto površina obstoječega objekta v tej funkcionalni enoti je 1248 m².

Podzemna raba je predvidena v funkcionalnih enotah F1, F2, F8, F9, F10 in Cf2. Kletne etaže so namenjene parkiranju in servisno-tehničnim prostorom objektov in avtopralnici.

Dovoljena je sprememba gabarita kletne etaže v primeru, da je zasnovana v funkcionalnih enotah in cestnih odsekih, kjer je dovoljena gradnja podzemne garaže, da je vsaj 1m odmaknjena od regulacijskih linij, da ne posega v trase komunalnih vodov in da omogoča predvidene ureditve zelenih površin. Gabarit se ne sme povečati v območje obstoječih platan v funkcionalni enoti F8. Izjemoma je zaradi gradnje podzemne garaže dovoljena odstranitev ene platane, kot je prikazano v grafični prilogi Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin.

Parkiranje

Za novo pridobljene trgovske površine je predvidena gradnja parkirnih mest v kletnih etažah in na terenu.

Za funkcionalno enoto F1 je potrebno v primeru nadzidave zagotoviti dodatnih 32 parkirnih mest v ureditvenem območju.

V funkcionalni enoti F2 je treba za predvidene posege zagotoviti 257 parkirnih mest. Za območje funkcionalne enote F2 je potrebno skupaj 900 parkirnih mest.

Izkoristek

Predvideni maksimalni faktor izrabe FSI= 0,71 (faktor izrabe je količnik med bruto etažno površino objekta in površino gradbene parcele objekta. V bruto etažno površino se šteje površina objekta nad terenom brez kleti).

Dopustno odstopanje pri bruttoetažnih površinah je $\pm 10\%$.

10. člen

(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

Zasnova odprtih in zelenih površin

Ob Celovski cesti se bo pas v širini 30-50m preoblikoval v odprti javni prostor z različnimi vsebinami, kot del odprtih prostorov trgovskega centra.

Predvidena je ureditev parka, trga z vodnimi površinami, postavitve letnih vrtov lokalov, otroških igrišč, poligonov za rolkanje / drsanje, prostor za koncerte. V ureditev je vključena tudi skupina dreves na jugovzhodnem robu območja – park platan.

Med objektoma v funkcionalni enoti F1 (Celovška 280) in v funkcionalni enoti F2 (Mercator centrom) se bo ob Celovski cesti uredila odprta tlakovana površina - trg. V ureditev trga je vključena tudi sanacija podhoda pod Celovsko cesto. Vhod v podhod je dopustno razširiti in urediti v večnamensko površino, ki bo namenjena tako prehodu kot tudi druženju obiskovalcev (počitek, ulične predstave). Na trgu, ob južni fasadi objekta v funkcionalni enoti F1, se bo izvedla lahka kovinska večetažna konstrukcija z odprtimi terasami ali arkadami in vrtovi - podesti za počitek in razgledovanje. Konstrukcija bo transparentna, obraščena z zelenjem in grafično poudarjena s poltransparentnimi polnili. Višina konstrukcije sega največ do višine 11 m.

V obcestnem prostoru Celovške ceste in Ceste Ljubljanske brigade se ohranijo obstoječa drevesa in dopolnijo z novimi zasaditvami oz. parkovnimi ureditvami. Ob Celovski cesti se dopolni obstoječi drevored.

Manipulacijske površine za objekt F2 (trgovski center Mercator) se bodo ohranile na severni strani objekta, kjer so že urejene nakladalne rampe in površine za zbiranje odpadkov.

Manipulacijske površine za objekt v funkcionalni enoti F1 so urejene na izteku severne dovozne poti ob severni strani objekta.

V F7 in C4 je dopustno preoblikovati vhod v podhod in rekonstruirati ali prestaviti stopnišče skladno z ureditvijo načrtovanega trga. V primeru rekonstrukcije podhoda se rekonstruirani

del podhoda in 1.5 m širok pas ob njem opredeli kot grajeno javno dobro. Preureditev podhoda je dovoljena pod pogojem, da ne posega na površino pločnika. Dovoljena je postavitev ograj za zavarovanje višinskih razlik in ograjevanje posameznih delov območja iz varnostnih razlogov.

V funkcionalni enoti F8 se ohrani skupina platan, ki se lahko zgosti z novimi zasaditvami oz. parkovno uredi. Kletna etaža pod parkovno površino mora biti zasnovana tako, da je na terenu možno zagotoviti pogoje za rast grmovnic. Dovolj se odstranitev ene platane zaradi izvedbe podzemne garaže, kot je prikazano na Zazidalni situaciji z načrtom zelenih površin.

V funkcionalnih enotah F3 in F4 se teren preoblikuje tako, da se omogoči neoviran dovoz za intervencijska vozila.

Vse glavne poti v območju, dostopi do objektov in objekti morajo biti oblikovani tako, da so omogočeni dostopi funkcionalno oviranim ljudem.

V obcestnem prostoru Celovške ceste (C4) in Ceste Ljubljanske Brigade (C2) se ohranijo obstoječa drevesa in dodatno zasadijo z drevesi ali parkovno uredijo.

11. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Vodoravni gabariti

Funkcionalna enota F1:

Predvidena je nadzidava objekta v tlorisnih dimenzijah obstoječega objekta (60m x 23m).

Funkcionalna enota F2:

Tlorisna kompozicija novega trgovskega objekta v funkcionalni enoti F2 bo ohranjala obstoječo longitudinalno zasnovo objekta, saj je predvidena dozidava le na vzhodni in zahodni strani. Vodoravni gabarit objekta se bo spreminjal po etažah znotraj maksimalno določenega gabarita objekta.

Tlorisne dimenzije novih objektov so:

A1: 70m x 56m

A2: 60m x 58m

C: 95m x 10m

Položaj objektov je določen v kartografskem delu Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin.

Pri zunanjih merah objekta je dopustno odstopanje ± 2 m.

Navpični gabariti

Funkcionalna enota F1: h = maksimalno 25.00m.

Funkcionalna enota F2:

- objekt A1: h = maksimalno 20.00m,
- objekt A2: h = maksimalno 15.00 m,
- objekt B: h = obstoječe stanje,
- objekt C: h = enaka višini obstoječega objekta B,
- terase in nadstreški N1: h = maksimalno 11.00 m,
- terase in nadstreški N2: h = maksimalno 15.00 m,

- terase in nadstreški N3: $h =$ maksimalno 10.00 m.

Funkcionalna enota F10: $h =$ obstoječe stanje.

Maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom je določen z najvišjo točko venca objekta, nad to koto je dovoljena le izvedba strešne konstrukcije, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

Predvidena je gradnja ene ali več kletnih etaž.

Idejna višinska regulacija

Kota tlaka v pritličju trgovin bo 311.50 m.

Višinska regulacija terena je idejna. Odstopanje pri določeni višinski koti objektov je $\pm 0,50$ m.

Idejna višinska regulacija terena in določitev višinskih kot objektov je razvidna iz načrta 3.1. Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin, iz načrta 3.2. Zazidalna situacija kletna parkirna etaža in iz načrta 3.4. Prometno-tehnična situacija in višinska regulacija.

Oblikovanje objektov

Fasade morajo biti obložene s kvalitetnimi trajnimi oblogami, ki morajo biti skladne z že obstoječimi objekti.

Strehe novih objektov in nadzidav v funkcionalnih enotah F1 in F2 so lahko ravne ali eno ali večkapne z naklonom do 6° . Ravne strehe se lahko oblikujejo kot pohodne, nepohodne ali zelene površine ali kot parkirišča.

Predvidena je zaščita vhodov z nadstreški. Strehe nadstreškov so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6° . Nadstreški morajo biti enotno oblikovani.

Odprte terase se izvedejo v lahki kovinski konstrukciji, lahko so večetažne, ozelenjene in delno zapolnjene z grafično oblikovanimi polnili.

V primeru nadzidave objekta v F1 je potrebno rekonstruirati celotno fasado objekta. Nadzidava je dovoljena ob pogoju, da se poseg izvede celovito v tlorisnem gabaritu večetažnega objekta na parcelah št. 1791/1 in 90/3 k.o. Dravlje. Dostopi do etaž nad pritličjem morajo biti urejeni v gabaritih obstoječega objekta. Ohranja se obstoječi dostavni vhod za F1 iz funkcionalne enote F2 preko F7. Obstoječi dostopi za stranke in zaposlene za F1 se ohranjajo iz funkcionalnih enot F3 in F1.

Objekt v F2 mora biti enovito oblikovan.

V kartografskem delu je na karti št. 3.1 - Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin - označena gradbena meja nadstreškov in teras in posebej gradbena meja vhodov in zimskih vrtov. Objekti gradbene meje ne smejo presegati, lahko pa so od nje umaknjeni proti osnovnemu objektu.

Bazno postajo mobilnega telefonskega omrežja je dovoljeno urediti v skrajnem jugovzhodnem delu funkcionalne enote F2 na strehi objekta.

Posegi v F10 morajo biti skladni z oblikovanjem objekta in zunanjih površin v funkcionalni enoti F2b Ureditvenega načrta za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna.

Kletne etaže v posameznih funkcionalnih enotah so lahko med seboj povezane.

Položaj in dimenzije objektov ter idejna višinska regulacija so podrobneje razvidni iz grafičnih prilog št. 3.1 in 3.2.

Elementi umestitve načrtovane ureditve v prostor

Pomen oznak grafičnega dela občinskega lokacijskega načrta:

- RL – regulacijska linija razmejuje javne površine od drugih površin,
- F - funkcionalna enota je površina, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji, vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je na enega ali več lastnikov,
- C - cesta, cestni odsek je površina namenjena prometu.

12. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Rušitve

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta se za potrebe gradnje lahko odstrani objekte na parcelah št. 91/6, 91/7, 1791/3, 1791/6, 1791/11, vse k.o. Dravlje.

V F1 je predvidena odstranitev obstoječega vodnjaka za vodni monitoring. Novo lokacijo vrtin za kontrolo kvalitete podzemnih voda se določi na podlagi raziskovalnih vrtin v funkcionalni enoti F8.

Obstoječi objekti

V funkcionalni enoti F10 so dovoljene adaptacije znotraj obstoječih gabaritov, rekonstrukcije, nadomestna gradnja, spremembe namembnosti za trgovske, gostinske, poslovne in storitvene dejavnosti ter investicijsko-vzdrževalna dela.

13. člen

(pogoji za gradnje enostavnih objektov)

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov:

Funkcionalna enota F1:

- nadstreški nad vhodi v objekt,
- javna telefonska govorilnica, pritrjena ob steni.

Funkcionalna enota F2:

- ob objektu C postavitve ograje za omejevanje dostopa,
- bazna postaja mobilnega telefonskega omrežja,
- javna telefonska govorilnica, pritrjena ob steni.
- objekt za oglaševanje.

Funkcionalne enote F3, F7, F8:

- sezonski gostinski vrt,
- igrišča za šport in rekreacijo na prostem,
- sprehajalna pot,

- reklamni stolp za oglaševanje,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak ali okrasni bazen,

poleg naštetega samo v F7 in F8:

- postavitve ograj za omejevanje dostopa do območja otroških igrišč in za zavarovanje višinskih razlik pri podhodu za pešce,
- prostostoječi nadstrešek.

Funkcionalna enota F6:

- nadstreški,
- oporni zid oz. škarpa,
- ekološki otok,
- tipski zabojniki,
- kolesarnica z nadstreškom.

Funkcionalne enote F4, F5 in F9:

- oder z nadstreškom,
- tribuna za gledalce na prostem,
- igrišče za šport in rekreacijo na prostem,
- kolesarnica z nadstreškom,
- nadstreški,
- objekt za oglaševanje,
- skulptura ali druga prostorska inštalacija,

poleg naštetega samo v F9:

- pokrit razstavni prostor in pokrit prireditveni prostor.

Funkcionalna enota F10:

- nadstreški,
- tipski zabojniki,
- kolesarnica z nadstreškom,
- objekt za oglaševanje.

Cestni odsek C4:

- postavitve ograj, dovoljena je le za zavarovanje višinskih razlik pri podhodu za pešce,
- vodnjak ali okrasni bazen,
- skulptura in druga prostorska inštalacija.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Obodne ceste in križišča

Na cesti C1 se preuredijo križišča:

- v križišču s Celovško se predvidi dodatni desni zavijalni pas, ki se mimo semaforja naveže na Celovško cesto,
- v križišču s cesto Cf1 se predvidi dodatni levi pas na vzhodnem in južnem kraku, križišče je potrebno semaforizirati,

- v križišču s cesto C2 se podaljšajo pasovi za desne na zahodnem in za leve na južnem kraku, vozna smer cesta C2 - cesta C1 je prednostna.

Normalni profil ceste C1:

- vozišče	2 x 3,50 m
- varovalni pas med kolesarsko stezo in voziščem	1 x 1,00 m
- dvosmerna enostranska kolesarska steza	1 x 2,00 m
- hodnik	1 x 1,80 m
- zelenica z drevoredom	1 x 2,00 m
skupaj	16,80 m.

Na cesti C2 se preoblikujejo trikraka T križišča:

- preuredi se vzhodni uvoz v funkcionalno enoto F9,
- križišče s cesto C3 se semaforizira, na zahodnem kraku se uredi dodatni pas za levo zavijanje,
- vsa križišča imajo leve zavijalne pasove.

Uvoz v funkcionalno enoto F6 s ceste C2 se ohrani kot dvosmerni uvoz oz. izvoz.

Normalni profil ceste C2:

- vozišče	2 x 3,50 m
- pas za zavijanje	1 x 3,25 m
- dvosmerna enostranska kolesarska steza	1 x 2,00 m
- hodnik	1 x 2,00 m
skupaj	14,25 m.

Normalni profil ceste C3:

- vozišče	2 x 3,25 m
- pas za leve zavijalce	1 x 3,00 m
- hodnik	2 x 2,00 m
skupaj	13,50 m.

Normalni profil ceste C4 se ohrani v obstoječem stanju.

Notranje prometne površine

Območje se napaja preko dveh uvozov z obodne ceste C2 in dveh internih dovoznih cest – severne Cf1 in južne Cf2.

Na severno dovozno cesto Cf1 se priključujejo funkcionalne enote F1, F2, F3, F4, F5 in F6.

Normalni profil ceste Cf1:

- hodnik	1 x 1,60 m
- vozišče	2 x 3,25 m
- pas za leve zavijalce	1 x 3,25 m
skupaj	11,35 m.

Dostopni krak do funkcionalnih enot F1, F3 in F4 je dvosmerna cesta širine 6 m. Dostopni krak do objektov Ministrstva za notranje zadeve in pripadajočega parkirišča v funkcionalni enoti F5 je širok 6.00m.

Na severni strani funkcionalne enote F2 se predvidi rampa v kletno garažo, te se preko severne dovozne ceste Cf1 naveže na cesto C1.

V funkcionalni enoti F6 se uredi dvosmerna cesta minimalne širine 7 m, z dvosmernim priključkom na cesto C2 in enosmernim priključkom na severno dovozno cesto Cf1. Priključek na Cf1 se preoblikuje v enosmerno rampo širine 4 m v vzdožnem sklonu 5%, ki služi izvozu iz dostavnega in manipulacijskega platoja F6. Dostop do manipulacijskih površin, ki ležijo višje od ostalih površin manipulacijskega dvorišča, se uredi neposredno s ceste Cf1 preko poglobljenega robnika.

Južna dostopna cesta Cf2, ki napaja funkcionalne enote F8, F9 in F10, se ohrani v obstoječem stanju.

Parkirna ploščad F9 se preoblikuje:

- na vzhodni strani območja F9 se spremeni navezava na cesto C2,
- zaradi preureditve zahodnega roba parkirne ploščadi v parkovno površino se delno preuredi priključek na cesto Cf2.

Kolesarski in peš promet

Ob zahodni strani ceste C2 in ob severni strani ceste C1 se predvidi dvosmerna enostranska kolesarska steza.

Dodatni hodniki za pešce se izvedejo ob južni strani ceste C1.

Mestni potniški promet

Avtobusno postajališče na zahodni strani ceste C2 se prestavi. Na vzhodni strani ceste C2 se uredi nov peron za potnike.

Mirujoči promet

Glede na rabo površin je potrebno zagotoviti naslednje minimalne parkirne kapacitete:

- za trgovine, storitvene, servisne dejavnosti s številnim obiskom 1 PM / 30m² NEP,
- za trgovine, storitvene, servisne dej. z maloštevilnim obiskom 1 PM / 50m² NEP,
- za poslovne dejavnosti 1PM / 40m² NEP,
- za skladišča 1 PM / 90 m² NEP,
- za gostinske lokale 1 PM / 8-12 sedežev.

Za potrebe obstoječega in predvidenega dela Mercator centra je potrebno zagotoviti minimalno 767 parkirnih mest. Dovoljuje se ureditev večjega števila parkirnih mest za zagotavljanje višjega standarda parkiranja.

V primeru nadvišanja objekta v funkcionalni enoti F1 je treba na območju občinskega lokacijskega načrta zagotoviti potrebno število parkirnih mest.

Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe; po normativu pet parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe na 100 parkirnih mest.

15. člen **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe komunalno in energetske infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- javna komunalna infrastruktura mora potekati v javno dostopnih površinah;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pogojev upravljavcev;
- upoštevana morajo biti vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki za posamezno komunalno infrastrukturo ali področje.

Kanalizacijsko omrežje

Odpadne komunalne vode iz predvidenih objektov in padavinske vode iz utrjenih površin se spelje v obstoječo javno kanalizacijo mešanega sistema prek interne kanalizacije. Za priključitev se lahko uporabi tudi obstoječe priključke, če so dovolj zmogljivi ter prej ustrezno pregledani in po potrebi sanirani.

Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le prek črpališč.

Padavinske vode s streh je treba odvesti v podtalje preko drenažnega ponikovalnega sistema. Drenažni ponikovalni sistem padavinskih vod z objektov A1 in A2 se izvede v funkcionalni enoti F2b Ureditvenega načrta za ŠP 4/1-1 Avtotehna.

Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene ali agresivne snovi, se morajo pred priključkom na javno kanalizacijo očistiti do dovoljene stopnje onesnaževanja po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja (Ur. l. RS št. 35/1996) ter po Uredbah za posamezne dejavnosti.

Vodovodno omrežje

Interna vodovodna instalacija za predvidene objekte v funkcionalni enoti F2 se navezuje na interno instalacijo obstoječega objekta. Obstoječi vodovodni priključek DN 150 za objekte v funkcionalni enoti F2 na vzhodni strani območja zadošča za povečano porabo vode zaradi prizidav objektov. Obstoječi vodomerni in vodomerni jašek se ohranita. Na interni vodovodni instalaciji za predvideno avtopralnico je treba izvesti odštevni števec.

Obstoječi vodovodni priključek za objekt Emona Diskont na severni strani objekta A1 se ukine in odstrani.

Eventualni novi priključki na obstoječe vodovodno omrežje se izvedejo po pogojih upravljavca vodovodnega omrežja.

V parku na jugovzhodnem robu območja se izvedejo nadomestne vrtine za kontrolo kvalitete podzemnih voda. Obstoječo vrtino ob objektu Emona Diskont se ob gradnji objektov A1 in A2 odstrani.

Vročevodno omrežje

Zaradi dozidave predvidenega objekta je potrebno trasno prilagoditi in povečati obstoječi vročevodni priključek. Priključek se izvede v tlaku kletne etaže.

Obstoječa toplotna postaja Mercator ostane na isti lokaciji, toplotno postajo Emona BC pa se odstrani. Nova toplotna postaja bo locirana v sklopu tehničnih prostorov objekta A1.

Omrežje zemeljskega plina

Predvidena gradnja se nahaja v nadzorovanem pasu prenosnega plinovoda M3, MMRP Šempeter NG – odcep Ljubljana (premer 500 mm, tlak 67 bar) in varnostnem pasu plinovoda 30000, MRP Ljubljana – MRP Koseze (premer 250 mm, tlak 12 bar).

Pri nadaljnji projektni obdelavi in gradnji je treba upoštevati oba plinovoda z omejitvami v pripadajočem nadzorovanem oziroma varnostnem pasu in projektne pogoje ter na izdelani PGD projekt pridobiti soglasje upravljavca plinovoda.

V 2 x 5 m širokem pasu plinovoda se lahko dela izvajajo le pod posebnimi pogoji upravljavca plinovoda. Za poseganje v nadzorovani pas plinovoda M3 je treba upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov, za poseganje v varnostni pas plinovoda 30000 pa je treba upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov.

Objekti ne bodo priključeni na distribucijsko plinovodno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje

V objektu A1 je treba zgraditi novo kombinirano transformatorsko postajo z dvema transformatorjema. 630 kVA transformator se vgradi za javne in splošne potrebe, 1000 kVA transformator pa za potrebe objektov v funkcionalni enoti F2. Obstoječa transformatorska postaja TP Emona – Jožeta Jame 4 se ukine. Do izgradnje objekta se postavi začasno nadomestno transformatorsko postajo, obstoječe elektroenergetske vode, ki potekajo severno od objekta A1, je treba med gradnjo ustrezno zavarovati in po potrebi prestaviti.

Pri postavitvi TP je treba upoštevati zakonska določila, TP pa se locira v servisni del objekta. V nobenem primeru se TP ne sme nahajati v neposredni bližini prostora, v katerem se dalj časa zadržujejo ljudje. Pri postavitvi transformatorske postaje in vodenju visokonapetostnih kabelskih tras je treba upoštevati določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

V kolikor bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano elektroenergetsko napravo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti distributerja omrežja.

Del obravnavanega območja se nahaja v varovalnem pasu daljnovoda 2x35 kV RTP Kleče – ENP Vič, zato je treba za vse posege v tem pasu upoštevati Pravilnik o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1kV do 400 kV in

uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter zanje pridobiti soglasje upravljavca daljnovoda.

Telekomunikacijsko omrežje

Predvideni objekt se prek kabelskega priključka za 100 novih naročnikov vključi na LC Šiška. Za telefonijo in ostalo tehniko se zgradi optični kabel.

V primeru večjih potreb po TK priključkih je treba povečati obstoječe kapacitete TK omrežja, kar zajema povečavo obstoječih tras kabelske kanalizacije na nekaterih mestih v skladu s projektnimi rešitvami priključitve na TK omrežje.

Omrežje mobilne telefonije

Predvidena je postavitve bazne postaje mobilnega telefonskega omrežja moči največ 1,5 kW na skrajni jugovzhodni strani funkcionalne enote F2 na strehi objekta.

Javna razsvetljava

Vse javne povozne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Zaradi ureditve desnega kraka križišča Celovške ceste in ulice Jožeta Jame je treba ustrezno prilagoditi obstoječi sistem javne razsvetljave in semaforizacije.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen (varstvo okolja)

Varstvo vode in podtalnice

Območje občinskega lokacijskega načrta leži v III. varstvenem pasu vodnih virov. Pri gradnji objektov je treba upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (UL RS 120/2004).

Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaženje podtalnice.

Povozne površine morajo biti utrjene, neprepustne in obrobljene z robniki. Meteorne vode s teh površin se odvajajo preko lovilcev olj v obstoječo kanalizacijo mešanega sistema.

Čiste meteorne vode s streh in zelenic se odvajajo v ponikovalnico. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih poti.

Za vse kanalizacijske sisteme in lovilce olj in maščob je potrebno zagotoviti neprepustno izvedbo z opravljenim preizkusom in atestom.

Ni dovoljen direkten izliv požarnih vod v podtalje. Predlaga se uporaba gasilne pene ali drugih gasilnih sredstev.

Vse površine avtopralnice morajo biti izvedene tako, da se onemogoči pronicanje ali odtok odpadnih vod v podtalje. Vse odpadne vode, ki bodo nastajale v avtopralnici, se odvajajo preko čistilne naprave v javno kanalizacijo. Vsi usedalniki in lovilci olj avtopralnice morajo biti zgrajeni vodotesno.

V primeru izvedbe kletnih prečrpališč mora biti osnovna posoda nameščena v dodatno revizijsko posodo, obe posodi morata biti izvedeni vodotesno in med posodama mora biti dovolj prostora za nemoteno kontrolo.

Za shranjevanje neuporabljenih in iztrošenih tehničnih tekočin je potrebno zagotoviti posebno kovinsko omaro za varno skladiščenje, opremljena mora biti z dvojnim dnom oziroma z lovilno posodo. Skladišči se lahko le sprotne količine za delo.

Prostor za dieselski agregat mora biti izveden v obliki lovilne sklede. Rezervoar za gorivo mora biti dvoplaščen ali nameščen v posebnem betonskem lovilnem bazenu. Tla prostora z agregatom in lovilni bazen morata biti olje in vodotesna. Talnih odtokov in neposredne povezave s kanalizacijo ne sme biti. Dieselski agregat ne sme biti lociran na nivoju druge kleti.

Stene in dno jaškov hidravličnih dvigal morajo biti vodotesni in izvedeni iz materialov, ki so odporni na olja.

Odpadne vode restavracij se odvajajo v javno kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca maščob, ki mora biti dimenzioniran skladno s standardom DIN 4040 in glede na število pripravljenih obrokov v kuhinji na dan.

Nevarni odpadki se lahko do odvoza skladiščijo v ustreznih posodah, ki so postavljene v lovilni posodi. Lovilna posoda mora imeti prostornino največje embalaže, ki se skladišči v lovilni posodi.

Pri ureditvi transformatorskih postaj in namestitve transformatorjev z oljem je potrebno vsako trafo postajo opremiti z lovilno jamo. Volumen jame mora zadoščati zajemu največje možne količine olja, ki jo transformator vsebuje, jama mora biti izvedena olje in vodotesno, hladilno olje mora biti biološko razgradljivo. Predlaga se namestitev suhih transformatorjev.

Potrebno je pripraviti poseben projekt rušitvenih del in poseben projekt varovanja podtalnice pri izvajanju izkopnih in gradbenih del, v katerem se bodo zagotovili vsi potrebni ukrepi za preprečitev izlitja nevarnih snovi v podtalje. V kolikor bo potrebno pri izvedbi rušitvenih in gradbenih del predstaviti del kanalizacijskega in vodovodnega sistema, se je potrebno pri pripravi projektov za ta del posega posvetovati s pristojnim upravljavcem.

Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

Prezračevanje objektov se spelje nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali ali prezračevalnimi odprtinami za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju se območje občinskega lokacijskega načrta uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Skladno z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju se območje občinskega lokacijskega načrta uvršča v I. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem. Sevanje z bazne postaje mobilnega telefonskega omrežja mora biti v zakonsko določenih okvirih za to področje.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki.

Odpadki se zbirajo in odvažajo ločeno.

Zbirno in odjemno mesto za odpadke za objekt v funkcionalni enoti F2 je urejeno na manipulacijskem dvorišču v funkcionalni enoti F6. Urejeno je na tlakovani površini, zaščiteno z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila in odvoz odpadkov.

Zbirno in odjemno mesto za odpadke za objekt v funkcionalni enoti F1 je urejeno v objektu v funkcionalni enoti F1 ali v delu objekta v funkcionalni enoti F2, ki se v pritličju navezuje na objekt v funkcionalni enoti F1. Mesto za odpadke mora biti urejeno tako, da je omogočen neoviran odvoz odpadkov.

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za odpadke je razvidna iz Zazidalne situacije z načrtom zelenih površin.

17. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na lokaciji oz. v njeni neposredni bližini ni objektov kulturne dediščine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

18. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Merila in pogoji za zaščito pred požarom

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana študija požarne varnosti. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varovanje ljudi in premoženja in za omejevanje širjenja požara.

Intervencijske poti in površine

Izvedba intervencijskih poti mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ozelenitev. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 10t osnega pritiska.

Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem v skladu s študijo požarne varnosti.

VII. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišča je določena na kartah 2.3 in 2.4

Zemljišče sestavljajo parcele:

F1	P= 1561m ²
F2	P= 26088m ²
F3	P= 681m ²
F4	P= 2172m ²
F5	P= 1988m ²
F6	P= 3243m ²
F7	P= 784m ²
F8	P= 3866m ²
F9	P= 9756m ²
F10	P= 1358m ²

Cf1	P= 1329m ²
Cf2	P= 299m ² .

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka.

20. člen (javno dobro)

Kot javno dobro se obravnavajo zemljišča, ki jih razmejuje regulacijska linija.

V primeru rekonstrukcije podhoda se rekonstruirani del podhoda in 1.5 m pas ob njem opredeli kot grajeno javno dobro.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

21. člen (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Posegi znotraj ureditvenega območja se lahko izvajajo fazno po posameznih funkcionalnih enotah.

Objekti A1, A2, B, C in II. nadstropje objekta A1 v funkcionalni enoti F2 so lahko ločene etape gradnje.

Sočasno z izgradnjo pritličnega dela objektov A1 in A2 je treba rekonstruirati prometne površine – cesto C1, C2, C3, Cf1 in Cf2, razen:

- varovalnega pasu med kolesarjem in voziščem, dvosmerne enostranske kolesarske steze in zelenice z drevoredom na severni strani ceste C1,
 - avtobusnih postajališč s peroni za pešce ob cesti C2,
- ki sta lahko ločeni etapi.

Sočasno z izgradnjo pritličnega dela objektov A1 in A2 je treba izvesti načrtovane posege v funkcionalnih enotah F8 in F9, razen:

- gradnje merilnih vrtin za analizo kvalitete podzemnih voda v funkcionalni enoti F8,
 - zaprtja obstoječega merilnega mesta za kontrolo kvalitete podzemnih voda v funkcionalni enoti F2,
 - preureditve vhoda v podhod v funkcionalni enoti F7,
- ki so lahko ločene etape.

Sočasno z izvajanjem novogradenj in urejanjem zunanjih površin v funkcionalnih enotah F1, F2, F7, F8, F9 in Cf1 je dovoljeno obratovanje obstoječega dela trgovskega centra v funkcionalni enoti F2 in obstoječega objekta v F1.

Za vse ločene etape gradnje je treba sočasno zagotoviti pripadajočo komunalno energetska infrastrukturo in zunanjo ureditev.

22. člen (drugi pogoji in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta)

V času gradnje je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Gradnjo je treba načrtovati tako, da je območje gradbišče in njegove ureditve ne bodo posegale na zemljišča zunaj ureditvenega območja.

Investitor sodeluje pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju v skladu s programom opremljanja zemljišča.

Investitorji morajo v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje in uporabo sosednjih objektov in zemljišč.

Investitorji so sočasno z izgradnjo objektov dolžni zagotoviti gradnjo oz. prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje objektov v času med in po gradnji.

IX. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ

23. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč)

Investitor objekta v F2 je pred začetkom del dolžan zagotoviti:

- zaprtje vodnjaka »Dekoratívna« v funkcionalni enoti F2 skladno z določili rudarskega projekta ter izgradnjo novih vrtin in merilnega mesta za kontrolo kvalitete podzemnih voda skladno s pogoji Agencije RS za okolje - MOPE in določili rudarskega načrta, nadomestne vrtine se morajo aktivirati vsaj šest mesecev pred odstranitvijo in sanacijo starega vodnjaka,
- sočasno z gradnjo v F2 je potrebna izvedba prometnih ureditev na cestnih odsekih C1, C2 in C3, razen ureditve varovalnega pasu med kolesarjem in voziščem ter dvosmerne enostranske kolesarske steze na severni strani ceste C1.

Zemljišča, kjer so predvideni posegi v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta, so v lasti investitorjev.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI LOKACIJSKEGA NAČRTA

24. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti lokacijskega načrta)

Po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta so v ureditvenem območju dovoljene adaptacije, združevanja in razdruževanja trgovskih lokalov, rekonstrukcije in nadomestne gradnje znotraj gabaritov objektov in spremembe namembnosti v okviru sedanje rabe. Dovoljena so tudi investicijsko-vzdrževalna dela.

XI. KONČNE DOLOČBE**25. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati del določil Ureditvenega načrta za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št.6/94), in sicer:

- tekstualna in grafična določila za funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2 in Cf3,
- tekstualna in grafična določila za cestne odseke C1, C11 – del, C12, C13, C14, C 16 – del,
- potek severne meje in površina funkcionalne enote F2b.

Potek severne meje in površina funkcionalne enote F2b sta prikazana v grafičnih prilogah ureditvenega načrta za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94). Površina funkcionalne enote F2b se spremeni iz 8.250m² na 7.201m².

26. člen

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostava Šiška in
- Četrtni skupnosti Dravlje.

27. člen

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

Št.

Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV**osnutka Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP4/1-1
Avtotehna, funkcionalne enote F1b, F2a, F2c, Cf1, Cf2, Cf3, C1, C11-del, C12, C13, C14,
C16-del****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem odloka so:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03) ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom;
- določila Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04);
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) ki določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna, funkcionalne enote F1B, F2A, F2C, CF1, CF3 (Uradni list RS, št. 26/04).

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo novega prostorskega akta

Ureditveno območje se nahaja v zahodnem delu območja urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna. Območje omejuje na zahodni strani Celovška cesta, na severni Ulica Jožeta Jame, na vzhodni strani Cesta Ljubljanske brigade in na južni strani Cesta v Kleče.

Pobuda za izdelavo lokacijskega načrta je prišla s strani trgovskega podjetja Mercator, ki želi povečati svoje prodajne prostore. V območju so še nekatera druga manjša podjetja, ki so bila tudi obravnavana glede na njihove želje in potrebe.

Mercator želi spremeniti predvsem zahodni del svojega kompleksa, kjer naj bi obstoječi dotrajan objekt - nekdanji Emona diskont - porušil in na tem mestu zgradil sodobno zasnovane trgovske površine z vsemi spremljajočimi dejavnostmi. Delno se adaptira tudi obstoječi prodajni objekt. Na zemljišču, kjer je predviden glavni del posega, so sedaj skladiščni prostori, del zemljišča pa je travnato-parkovna površina.

3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

S sprejemom OLN bo omogočeno:

- razširitev obstoječega trgovskega centra,
- ureditev javnega prostora ob Celovski cesti in ureditev zelenic,
- ureditev kolesarskih in pešpoti ob robu območja,
- izboljšanje prometne ureditve,
- ureditve za potrebe ostalih uporabnikov prostora.

Sedaj veljavni ureditveni načrt za obravnavano območje ne dopušča navedenih ureditev, zato je bilo treba izdelati nov dokument, ki bo omogočil smiselno dopolnitev in zaokrožitev trgovskega centra.

4. Poglavitne rešitve

4.1. Funkcionalne enote, programi, površine

Ureditveno območje je razdeljeno na tri skupine investorjev, od katerih vsaka zaseda svoje območje oz. funkcionalno enoto.

- Funkcionalna enota F1 predstavlja obstoječi objekt ob Celovski, ki ga zaseda več investorjev. Bruto površina sedanjega objekta je 2988 m². Nove površine bodo poslovno-trgovske. S predvideno nadzidavo za dve etaži, to je za 1992 m², bo skupna bruto površina v tej funkcionalni enoti 4980 m².
- Funkcionalno enoto F2 zaseda Mercator. V tej enoti že obstaja trgovski center z veleblagovnico in specializiranimi trgovskimi in gostinskimi lokali v skupni bruto površini 14.905 m². Predvideni sta dve dozidavi k obstoječemu objektu, in sicer na zahodni strani (oznaka v situaciji A1 in A2) ter na vzhodni strani (oznaka C). V zahodnem delu (A1 in A2) je predviden program specializiranih trgovin v več etažah (moda, šport, programi za mlade, trgovina s pohištvom; gostinski lokal in storitvene dejavnosti - banka, pošta, predstavništva itd.). V vzhodnem delu (C) je predvidena dopolnitev in povečava trgovine z živili in vrtnega centra. Bruto površina predvidenih novogradenj (skupaj z nadomestnimi gradnjami) je 17.040 m². Površina celotne funkcionalne enote F2 (obstoječe in novo) je 31.945 m².
- V funkcionalni enoti F10 - investor je Tapro in drugi, ni predvidenih dodatnih gradenj. Bruto površina obstoječega objekta v tej funkcionalni enoti je 1248 m².

4.2. Parkiranje

Za vse novo pridobljene trgovske površine je predvidena gradnja podzemnih garaž ter dodatnih parkirnih mest na terenu. Za funkcionalno enoto F1 je potrebno v primeru predvidene nadzidave zagotoviti v območju obravnave dodatnih 32 PM.

V funkcionalni enoti F2 je treba zgraditi dodatnih 257 parkirnih mest, skupno potrebno število parkirnih mest za območje Mercatorja je 900.

4.3. Oblikovanje

Zasnova poudarja že obstoječo dominantno členitev v prostoru, ki jo tvorita objekt trgovskega centra in zunanji prostor (parkirišče in zelenica). Nova zazidava A1 in A2 se na južni strani zaključuje v liniji fasade obstoječega trgovskega objekta. Višinski gabarit objektov A1 in A2 je 15 - 20 m, objekta C pa je enak obstoječemu trgovskemu centru.

Največja višina v ureditvenem območju je možna v funkcionalni enoti F1, kjer z nadzidavo obstoječega objekta za dve etaži dosežemo skupaj pet etaž ali max. 25 m. Ob zahodni fasadi A2 je predvidena postavitev vhodnega nadstreška, ki kot ločen arhitekturni člen poudarja vhod s Celovške ceste.

4.4. Zunanje površine

Poleg že izvedenih površin v funkcionalni enoti F9 (parkirišče) ter F4 in F5 (parkirišča na severnem delu območja) so v OLN predvidene ureditve v funkcionalnih enotah F3, F7 in F8. To so območja ob Celovski cesti, kjer so predvidene rekreacijske površine, igrišča in urbana oprema za prezentacijo centra.

4.5. Promet

Trgovski center, ki je glavni generator prometa, je dostopen s Ceste v Kleče, s Ceste Ljubljanske brigade in s Ulice Jožeta Jame. Vse ceste, na katerih bodo potrebne spremembe zaradi povečanih kapacitet trgovskega centra, so vključene v OLN. Kot podlaga za prometno ureditev je bila izdelana posebna strokovna podlaga, s katero je bila opredeljena prometna prognoza in raziskani prometni tokovi. Ugotovljeno je bilo, da promet na obodnih cestah, posebej na Celovski (potem, ko bo zgrajena avtocestna povezava Šentvid - Koseze), lahko sprejme dodatno povečanje prometa.

Prometna rešitev OLN obsega rekonstrukcijo križišča Ceste v Kleče in Ceste Ljubljanske brigade, spremembo uvoza na parkirišče trgovskega centra s Ceste Ljubljanske brigade, ureditev cestnih pasov v križišču Ceste Ljubljanske brigade in Ulice Jožeta Jame, nov uvoz v ureditveno območje s severa, to je z Ulice Jožeta Jame ter v ureditve prometnih pasov na Celovski cesti. Predlagana ureditev Ulice Jožeta Jame in delno Ceste Ljubljanske brigade predstavlja I. fazo, saj je v II. fazi v Ulici Jožeta Jame predviden podvoz pod železniško progo.

4.6. Komunalna ureditev

V območju ŠP 4/1-1 Avtotehna, v okviru katerega se nahaja tudi območje obravnave, je že zgrajena komunalna in energetska infrastruktura.

V okviru OLN so predvidena dodatna dela na posameznih vodih, gradnja novih, če so kapacitete premajhne, in prestavitve posameznih vodov.

4.7. Številčni podatki

površina zemljišča trgovskega centra	53.491 m ²
površina pritličij	23.407 m ²
bruto etažna površina	38.173 m ²
faktor pozidanosti (pritličje)	0,44
faktor izrabe (FSI)	0,71

5. Varovanje okolja

Skladno s predpisi je bilo treba glede na kapaciteto in vsebino OLN izdelati Celovito poročilo o vplivih na okolje (CPVO), s katerim so dodatno obdelani potrebni ukrepi. CPVO je obvezen sestavni del OLN, saj se na podlagi teh izsledkov in predvidenih ukrepov izda gradbeno dovoljenje.

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za MOL.

PRIPRAVIL:

Matija Stupica, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec

NAČELNIK

Igor Jurančič, univ.dipl.inž.arh.

PRILOGE:

- izvleček iz dolgoročnega plana
- OLN zazidalna situacija pritličje
- OLN prerezi, fasade