



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10, ☎ 306-12-14

Številka: 3521-12/2004-27
Datum: 22. 10. 2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE LJUBLJANA

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

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja
urejanja ŠP 6/2 SKIP

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 98. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07- uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

ODLOK o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega 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 varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- načrt odstranitve objektov,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje zazidalnega načrta.

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

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prostorska ureditev območja, pogoji za odstranitev obstoječih objektov SKIP in drugih objektov, za gradnjo skladiščno-trgovskega objekta, gradnjo parkirišč, otroških igrišč, ureditev parkovnih in utrjenih površin in pešpoti, gradnjo prometne in komunalne infrastrukture ter gradnjo in urejanje stanovanjskih objektov.

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

- I. Besedilo odloka
- II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične 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 členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru | M 1:1000 |

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije:

- | | |
|--|----------|
| 2.1 Geodetski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | M 1:500 |
| 2.2 Katastrski načrt z načrtom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | M 1:1000 |
| 2.3 Načrt ureditvenega območja | M 1:500 |
| 2.4 Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 2.5 Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 2.6 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in | |

	zakoličbe objektov - I.faza	M 1:500
2.7	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov	M 1:500
	zakoličbe objektov - II.faza	M 1:500
2.8	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- I.faza	M 1:500
2.9	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- II.faza	M 1:500
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – I. faza	M 1:500
3.2	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – II. faza	M 1:500
3.3	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
3.4	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo nadstropja	M 1:500
3.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
3.6	Prometno-tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti - I. faza	M 1:500
3.7	Prometno-tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti – II. faza	M 1:500
3.8	Zbirni načrt komunalno-energetskih napeljav – I. faza	M 1:500
3.9	Zbirni načrt komunalno-energetskih napeljav – II. faza	M 1:500
3.10	Načrt odstranitve objektov	M 1:1000

4. člen

(priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev občinskega lokacijskega načrta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam upoštevanih aktov in predpisov,
- idejne rešitve objektov,
- spis postopka priprave in sprejemanja akta,
- program opremljanja za gradnjo.

5. člen

Občinski lokacijski načrt je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 5705 v januarju 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen

(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

1. Obseg:

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju ureditveno območje) zajema del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP ter se delno nahaja v katastrski občini Vižmarje in delno v katastrski občini Stanežiče.

Seznam parcel, ki so zajete v občinskem lokacijskem načrtu:

Seznam parcel v katastrski občini Vižmarje: 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727/1, 1727/2, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733/1, 1733/2, 1733/3, 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746/1, 1748/3, 1748/4, 1749/1.

Seznam parcel v katastrski občini Stanežiče: 335/1.

2. Meja ureditvenega območja:

Opis meje ureditvenega območja se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja v območju urejanja ŠP 6/2 na zahodni meji parcele št. 1731 v katastrski občini Vižmarje od koder poteka proti jugovzhodu po meji državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Šentvid – Koseze do točke št. 8 preko parcel št. 1731, 1730, 1732, 1734/1 in 1733/1. V točki št. 8 meja ureditvenega območja obrne smer proti jugu in sledi meji državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Šentvid – Koseze do točke št. 18 pri čemer poteka preko parcel št. 1733/1, 1733/2 ter delno po severni in vzhodni meji parcele št. 1733/3 in v nadaljevanju prečka Rovšnikovo ulico, parcela št. 1746/1. Od tu meja ureditvenega območja poteka proti jugu po meji območja urejanja ŠP 6/2 SKIP do točke št. 23, pri čemer poteka preko parcel št. 1746/1, 1748/4, 1737, 1739, 1748/3 in 1749/1. Med točkama št. 23 in 26 meja ureditvenega območja poteka po meji med območjema urejanja ŠP 6/2 SKIP in ŠG 6/1 proti zahodu, in sicer preko parcel št. 1749/1, 1744, 1743, 1742, 1724 in 1723. V točki št. 26 meja ureditvenega območja spremeni smer in poteka proti severu po meji območja urejanja ŠP 6/2 SKIP do točke št. 29 po parceli št. 1723, kjer meja ureditvenega območja spremeni smer proti zahodu in poteka po južni meji parcele št. 335/1 v katastrski občini Stanežiče do točke št. 30 od koder poteka proti severu do točke št. 36 po parceli št. 335/1 še v katastrski občini Stanežiče. Od točke št. 36 meja ureditvenega območja poteka proti vzhodu preko parcele št. 335/1 in po severni meji parcele št. 335/1 v katastrski občini Stanežiče in po severni meji parcele št. 1722, ki se že nahaja v katastrski občini Vižmarje do točke št. 37. V tej točki meja ureditvenega območja ponovno spremeni smer in poteka proti severu po zahodnih mejah parcel št. 1725, 1729 in 1731 v katastrski občini Vižmarje do izhodiščne točke št. 1.

Meja ureditvenega območja je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina ureditvenega območja znaša 2ha59ar80m².

Meja poteka ureditvenega območja je razvidna iz grafičnih načrtov 2.6. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov - I.faza, 2.7. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov - II.faza, 2.8. Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- I.faza in 2.9. Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- II.faza v merilu 1:500.

7. člen

(trajne in začasne ureditve)

Začasne ureditve so predvidene v delu ureditvenega območja, kjer je v drugi etapi ob izgradnji štiripasovne Celovške ceste predvidena prestavitev priključka Rovšnikove na Celovško cesto.

Razmejitev trajnih in začasnih ureditev je podrobneje razvidna iz grafičnih načrtov 3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – I. faza in 3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – II. faza

8. člen

(vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega iste parcele kot ureditveno območje, ki so navedene v 6. členu odloka, poleg teh pa še zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 336/3, 335/5, 335/6, 335/7, 336/15, 336/18, 336/19, vse k.o. Stanežiče, in 1717/1, 1717/2, 1718, 1720, 1721/1, 1723, vse k.o. Vižmarje.

V času obratovanja prostorske ureditve bo vplivno območje občinskega lokacijskega načrta obsegalo ista zemljišča kot ureditveno območje. Parcele so navedene v 6. členu odloka.

Vplivno območje je podrobneje razvidno iz grafičnega načrta 2.4. Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu in 2.5 Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

9. člen

(opis načrtovanih objektov in površin)

1. Zazidalna zasnova

Ureditveno območje je razdeljeno v sedem prostorskih enot.

V prostorski enoti P1 je predviden skladiščno-trgovski objekt, ki se deli na dva dela. V severnem delu je poslovno-trgovsko-gostinski program, v južnem delu pa prodajno skladišče. Streha prodajnega skladišča je urejena kot vrtni center s steklenim paviljonom. V kletni etaži so parkirne površine za obiskovalce. Glavni vhod v objekt je na severovzhodni strani.

V prostorskih enotah P2 in P3 so stanovanjski objekti.

Prostorska enota C1 obsega del Rovšnikove ulice.

V prostorski enoti C2 je predvidena javna pešpot od Poti na Gradišče do južne meje ureditvenega območja, po kateri poteka dostop do rekreacijskih površin na Šentviškem hribu.

2. Namembnost

Prostorska enota P1:

Namembnost objekta je poslovna, skladiščna, trgovska in gostinska, dopustne so tudi storitvene dejavnosti. Dovoljene so spremembe namembnosti v okviru dovoljenih namembnosti.

Prostorski enoti P2 in P3:

Namembnost objektov je stanovanjska in poslovna. V objektih so dovoljene spremembe namembnosti v okviru dovoljenih.

Prostorski enoti C1 in C2:

Predvidena je prometna namembnost.

3. Zasnova zunanje ureditve

Na večjem delu nezazidanih površin prostorske enote P1 bo parkirišče, urgentni dostop, dostop do podzemnih parkirišč in manipulacijska površina z zunanjim skladiščem. Na obodu prostorske enote so predvidene ozelenitve, otroško igrišče in rezervat za širjenje Celovške ceste, kjer bo v prvi fazi urejena zelenica. Ob zahodnem robu območja je predvidena javna pešpot, ki vodi na smučišče in na rekreacijske površine na Šentviškem hribu. Na skrajnem zahodnem koncu območja je parkirišče, namenjeno obiskovalcem smučišča. Parkirišče je dostopno preko dveh uvozov s Poti na Gradišče.

V stanovanjskih območjih P2 in P3 je predvidena dopolnilna gradnja ter urejanje prostih površin.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V prostorski enoti P1 so dovoljeni naslednji enostavni objekti:

- nadstreški nad vhodi in uvoznimi rampami,
- stolp z logotipom investitorja,
- javna telefonska govornica, pritrjena na steno ali samostojna,
- varovalne ograje,
- sezonski gostinski vrt,
- otok za vozičke,
- kolesarnica z nadstreškom,
- urbana oprema,
- skulpture ali druge prostorske inštalacije,
- zapornice na parkirišču.

Ob meji med obstoječimi objekti in novim trgovskim objektom je dopustno postaviti protihrupno ograjo in oporni zid.

V prostorski enoti P2 in P3 je dovoljena gradnja in ureditve objektov za lastne potrebe in ograj v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektih, ki se jih lahko gradi brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovanje objektov

Oblikovanje nove skladiščno-trgovske stavbe v prostorski enoti P1 bo oblikovno v skladu s tipskimi trgovskimi centri investitorja, iz kvalitetnih in trajnih materialov. Fasade so delno ozelenjene.

Streha nad osnovnim delom objekta se izvede kot ravna ali skrita za vencem z naklonom največ 10 %.

Ravna streha nad pokrito manipulacijsko površino in nad delom skladiščnih površin se oblikuje kot pohodna zelena površina oziroma kot odprt vrtni center s steklenim paviljonom.

Vsi enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno. Oporni zidovi morajo imeti oblikovno strukturirano površino in naj bodo ozelenjeni. Protihrupne ograje naj bodo v vsem območju urejanja enake in izdelane iz trajnih materialov.

Fasade objektov v prostorskih enotah P2 in P3 morajo biti iz kvalitetnih trajnih materialov. Strehe obstoječih in rekonstruiranih objektov oz. prizidkov so eno ali večkapne z naklonom do 40 stopinj.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Zasnova odprtih in zelenih površin

Prostorska enota P1:

Med parkiriščem in novo Celovško se predvidi drevored. Na ostalih zelenicah, na parkirišču in ob objektu se predvidi visoka ozelenitev in grmovnice. Na zelenici ob peš poti do južnega roba območja se predvidi manjše otroško igrišče za obiskovalce, ki je obdano s transparentno ograjo višine 1,00 m. Zelene površine ob južnem robu prostorske enote P1 se hortikulturno uredi.

Prostorska enota C2:

Peš pot se uredi v peščeni ali tlakovani izvedbi. Obrobje se zasadi z prostorastočimi grmovnicami in visokoraslimi avtohtonimi vrstami dreves.

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

Za preprečevanje parkiranja izven parkirnih površin se uporabi ustrezna sredstva, kot so zasaditve in višinske ovire, vse kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve.

Ureditev zunanjih površin je prikazana na grafičnih načrtih 3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – I. faza in 3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev – II. faza

13. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Vrste posegov

Prostorska enota P1:

Dovoljena je gradnja skladiščno-trgovskega objekta in pripadajoče funkcionalne ureditve ter gradnja komunalnih vodov in naprav.

Prostorski enoti P2 in P3:

Dovoljene so novogradnje enodružinskih stanovanjskih objektov na gradbenih parcelah, večjih od 500 m². Dovoljene so rekonstrukcije, dozidave in nadzidave obstoječih objektov ob pogoju, da

posegi ne zahtevajo povečanja priključne moči komunalnih in energetskih priključkov. Dovoljena so tudi investicijsko-vzdrževalna dela. Dovoljena je gradnja komunalnih vodov in naprav ter sanacija obstoječih komunalnih vodov. Dovoljena je gradnja in urejanje zunanjih zelenih in utrjenih površin.

2. Vodoravni gabariti

Prostorska enota P1:

Tlorisne dimenzije kleti: 125,00 x 81,00 m.

Tlorisne dimenzije pritličja: 110,60 m x 54,35 m in 51,00-63,20 x 43,50m.

Tlorisne dimenzije nadstropja: 110,00 x 54,35 m.

Oblikovni poudarek nad vhodom: 9,50 x 7,50 m.

Izven vodoravnega gabarita stavbe lahko segajo nadstreški nad vhodi, ki ne presegajo 10 % njene površine, in oblikovni poudarki posameznih fasad.

Prostorski enoti P2 in P3:

Maksimalne dimenzije novogradenj so lahko 12,00 m x 9,00 m.

Izven vodoravnega gabarita stavbe lahko segajo nadstreški nad vhodi, ki ne presegajo 10 % njene površine, in oblikovni poudarki posameznih fasad.

Tlorisna bruto površina obstoječih objektov se lahko poveča za največ 20 %.

3. Navpični gabariti

Prostorska enota P1:

etažnost objekta - severni del je do K+P+1, višina venca 11,5 m,

etažnost objekta - južni del je do K+P, višina venca 6,0 m,

nadstreški: višina slemena strehe 6,0 m.

Nad višino venca objekta je dovoljena le izvedba strešne konstrukcije ter tehničnih naprav in instalacij.

Prostorski enoti P2 in P3:

Maksimalna etažnost objektov je K+P+1+M.

4. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja OLN: 25.980 m².

Površina prostorske enote P1: 18.217 m².

Površina prostorske enote P2: 6.350 m².

Površina prostorske enote P3: 562 m².

Bruto tlorisna površina (BTP) P1 nad terenom: 13.197 m².

Bruto tlorisna površina (BTP) P1 kleti: 8.400 m².

Predvideni faktor izrabe na gradbeno parcelo P1 (FSI): 0,7.

Faktor izrabe FSI je količnik med bruto etažnimi površinami objektov nad terenom in površino prostorske enote.

Izračunani BTP in FSI so podani brez upoštevanja toleranc.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo so razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1.

»Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja – I. faza«, št. 3.2. »Arhitektonsko zazidalna

situacija – nivo pritličja – II. faza«, št. 3.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti« ter št.

3.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo nadstropja«.

14. člen (odstranitve objektov)

Odstranitve objektov

V ureditvenem območju je v prostorski enoti P1 predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov, kot je razvidno iz grafičnega načrta 3.10. Načrt odstranitve objektov.

V prostorskih enotah P2 in P3 so dovoljene odstranitve obstoječih objektov.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

15. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so asfaltirane in morajo biti utrjene z betonskim, kamnitim ali asfaltnim tlakovanjem. Minimalni notranji radij uvoza v garaže je 8 m.

2. Prometna ureditev v prostorski enoti P1

Širina krožne poti znotraj prostorske enote P1 mora zagotoviti dovoz s tovornim vozilom do največje dolžine 16 m. V delih, kjer so predvidena parkirna mesta za obiskovalce, je treba s širino zagotoviti srečevanje osebnih, tovornih, urgentnih in komunalnih vozil. V delih, kjer horizontalni elementi krožne dovozne poti ne omogočajo srečevanje navedenih vozil, bo potekal promet enosmerno.

Za obiskovalce je treba zagotoviti peš dostope do vhoda v trgovski objekt in do parkirišč.

V južnem delu območja urejanja je predvideno parkirišče s 50 parkirnimi mesti za potrebe smučišča. Dovoz do parkirišča je predviden preko Poti na Gradišče.

3. Mirujoči promet

Število parkirnih mest se določi na podlagi naslednjega normativa:

Namembnost:	Število PM
trgovska	1PM/35 m ² neto etažnih površin (NEP)
skladiščna	1PM/100 m ² NEP
gostinska	1PM/4 sedeže NEP
pisarniška	1PM/30 m ² NEP
razstavna	1PM/100 m ² NEP
stanovanjska	2PM/stanovanje

Za zaposlene in obiskovalce v okviru prostorske enote P1 se na nivoju terena in v kletni etaži zagotovi najmanj 318 parkirnih mest, od tega 9 parkirnih mest za invalide.

Dovoz do kletne etaže in izvoz iz kletne etaže se uredi preko klančin. Klančine so lahko ogrevane in pokrite.

4. Ostale prometne ureditve

Od Poti na Gradišče se predvidi javna peš pot C2 širine min. 1,6 m do Šentviškega hriba.

Za objekte v prostorskih enotah P2 in P3 se zagotovijo parkirna mesta v okviru gradbene parcele posameznega objekta.

Prometne ureditve so podrobneje razvidne iz grafičnih načrtov 3.6. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti - faza I., 3.7. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti - faza II.

16. člen
(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno upoštevati že izdelane idejne zasnove oz. ostale strokovne podloge, potrjene s strani pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;
- objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno in elektroenergetska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov.
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora
- dopustne so novogradnje infrastrukture zaradi dodatnih potreb oz. komunalne sanacije objektov ob Rovšnikovi ulici;
- 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;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov.
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,
- obravnavano območje leži na robu ožjega vodovarstvenega območja z oznako VVO II B, za katerega velja manj strog vodovarstveni režim. Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

1. Kanalizacija

Vse objekte je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz trgovskega centra in odvoda čistih padavinskih vod s strešnih površin objekta in padavinskih odpadnih vod iz območja parkirnih in povoznih površin ob trgovskem centru je treba na obravnavanem območju zgraditi interno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

Komunalne odpadne vode iz trgovskega centra se preko internega kanala spelje v načrtovani mešani kanal DN 300 mm po Rovšnikovi cesti.

Vse padavinske vode iz območja parkirnih in povoznih površin ob trgovskem centru je treba preko lovilca olj ponikati v ponikovalnice, ki morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin. Lovilce olj je treba redno vzdrževati.

Vse padavinske vode s strešin je treba ponikati.

Na Rovšnikovi ulici se uredi mešani kanal za odpadno komunalno vodo iz obstoječih in načrtovanih objektov ob Rovšnikovi ulici in padavinsko vodo s cestišča Rovšnikove ulice. Kanal se priključi na obstoječi kanal DN 300 mm ob Celovski cesti na območju avtobusnega postajališča. Po izgradnji kanala se izvede priključitev objektov, po ureditvi Rovšnikove ceste pa še cestnih požiralnikov. Za gradnjo kanalizacije po Rovšnikovi ulici je treba upoštevati izdelano

projektno nalogo "Izgradnja vodovoda in kanalizacije po Rovšnikovi ulici v Gunccljah", Vodovod – Kanalizacija Ljubljana, št. projekta 2427V, 3127K, september 2007.

Traso obstoječega kanala in razbremenilnik za zaledne vode na zahodni strani trgovskega centra, ki poteka prek območja trgovskega centra, je treba prestaviti po zahodni strani trgovskega centra tako, da bo zagotovljen odvod vseh zalednih vod v odvodni kanal po Celovski cesti tako, da se ohranja obstoječe stanje odvajanja zalednih vod.

2. Vodovod

Za oskrbo trgovskega centra s pitno, sanitarno in požarno vodo se v prvi fazi izvede nov vodovodni priključek na obstoječi javni vodovod LTŽ DN 350, v drugi fazi pa na zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste prestavljeni javni vodovod NL DN 400.

Požarno varnost trgovskega centra se zagotovi z internim hidrantnim omrežjem.

Ob rekonstrukciji vodovoda zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste je treba izvesti prevezavo obstoječih vodovodnih priključkov na novi vodovod.

Za objekte ob Rovšnikovi ulici je treba v cestišču Rovšnikove ulice zgraditi vodovod DN 100 mm za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo, ki se priključi v prvi fazi na obstoječi javni vodovod LTŽ DN 350 po Celovski cesti, v drugi fazi pa na zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste prestavljeni javni vodovod NL DN 400. Na novem vodovodu se izvedejo novi priključki za štiri obstoječe objekte. Ukine se obstoječi vodovodni priključek za skrajni severni objekt ob Rovšnikovi ulici z vodomernom, vgrajenim v vodomernem jašku vodovodnega jaška na travniku Turboinstituta ob avtobusnem postajališču ter del internega vodovodnega omrežja, vodenega preko omrežja Turboinstituta za oskrbo z vodo za preostale tri objekte ob Rovšnikovi ulici. Za gradnjo vodovoda po Rovšnikovi ulici je treba upoštevati izdelano projektno nalogo "Gradnja vodovoda in kanalizacije po Rovšnikovi ulici v Gunccljah", Vodovod – Kanalizacija Ljubljana, št. projekta 2427V, 3127K, september 2007.

3. Plinovod

Trgovski center je možno za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije priključiti na plinovodno omrežje. Za potrebe trgovskega centra bo treba zgraditi priključni plinovod na obstoječi vodovod ob Celovski cesti.

Priključitev objektov v južnem delu Rovšnikove ceste se izvede prek priključnega plinovoda DN 50 mm, ki poteka od Turboinstituta proti objektom ob Rovšnikovi ulici. Novi plinovod se izvede po južnem delu Rovšnikove ulice.

Za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo oziroma prestavitev plinovodov in priključitve na plinovodni sistem, je treba na osnovi idejnega projekta ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani Energetike Ljubljana d.o.o.

Pred izdajo projektnih pogojev bo treba Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo idejne zasnove (programske rešitve) plinovodnega omrežja.

4. Elektroenergetsko omrežje

Na območju trgovskega centra bo treba zgraditi novo tipsko transformatorsko postajo in jo vključiti v obstoječe SN omrežje. Obstoječe srednjenapetostno in nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje bo treba ustrezno preurediti. Kabelske vode, ki so položeni direktno v zemljo, bo treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo.

Obstoječo srednjenapetostno povezavo od TP do Poti na Gradišče se ustrezno prestavi prek zemljišča trgovskega centra v novo kabelsko kanalizacijo. Upravljavcu elektroenergetskega omrežja je treba omogočiti stalen dostop.

Priključitev objektov se izvede neposredno z nizkonapetostnim vodom do nove TP.

5. Telekomunikacijsko omrežje

Objekte se priključi na obstoječe TK omrežje.

6. Javna razsvetljava

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

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

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.8. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - I. faza in 3.9. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - II. faza.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA

17. člen (varstvo okolja)

1. Splošno

Z ustreznimi komunalnimi priključki in prometno tehničnimi rešitvami je treba zagotoviti, da se z novogradnjami in ureditvami zunanjih površin ne povzroča nedovoljenih emisij v zemljo ali zrak.

2. Varstvo vode in podzemnih voda

Obravnavano območje leži na robu ožjega vodovarstvenega območja z oznako VVO II B, za katerega velja manj strog vodovarstveni režim. Pri vseh posegih je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaženje podzemnih voda. Gradnja objektov je dovoljena pod pogojem, da se z gradnjo ne posega v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku, prav tako pa se z gradnjo ne sme zmanjšati krovna plast, če je ta upoštevana pri določanju zmanjšanja obsega ali ukrepov ožjega vodovarstvenega območja. Obvezni sestavni del PGD mora biti tudi analiza tveganja za onesnaženje, opredeljena v določilih Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06) in izdelana v skladu s Pravilnikom o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04). Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno soglasje.

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

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

Direkten izliv požarnih vod v podtalje ni dovoljen. Predvidena je uporaba gasilne pene ali drugih gasilnih sredstev.

Novo transformatorsko postajo in transformatorje z oljem je potrebno opremiti z lovilno jamo, ki mora biti primerno dimenzionirana, izvedena vodotesno, olje pa mora biti razgradljivo.

Potrebno je pripraviti poseben projekt rušitvenih del komunalne opreme, ki se odstrani.

Pred začetkom gradenj investitor odstrani in sanira deponijo olja in drugih odpadnih snovi, ki je na južnem delu območja urejanja.

3. Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Prezračevanje objektov se spelje nad streho objektov, tako da je izpuh usmerjen stran od obstoječih stanovanjskih objektov.

4. Varstvo pred prekomernim hrupom

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

Predvidene in obstoječe dejavnosti pri svoji dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 50 (dbA) ponoči in 60 (dbA) podnevi.

Za doseganje predpisanih nivojev hrupa v prostorih posameznih objektov je potrebna pasivna zaščita objekta, ki se jo dosega z ustreznim stavbnim pohištvo in fasadnimi sestavi.

Pri načrtovanju ureditev ob Celovski cesti je potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 121/04), Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05), ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Ur. l. RS št. 14/99).

Investitorji oz. lastniki načrtovanega prodajno skladiščnega centra in drugih objektov v obravnavanem območju so dolžni zagotoviti morebitne dodatne ukrepe varstva pred hrupom in zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja Celovške ceste glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje oziroma rekonstrukcije le-te.

5. Osvetlitev

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki. Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter načinu za določanje velikosti in števila posod za zbiranje komunalnih odpadkov (Uradni list SRS, št. 40/86).

Za trgovski objekt v prostorski enoti P1 je za zbiranje komunalnih in posebnih odpadkov predvideno zbirno in odjemno mesto na gradbeni parceli objekta. Urejeno je na tlakovani površini, zaščiteno z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila in odvoz odpadkov.

Položaj prostora za odpadke se lahko spremeni v sklopu mikrourbane ureditve ali načrtuje znotraj objektov.

Za posebne odpadke, ki nastajajo zaradi dejavnosti trgovskega centra, je potrebno urediti ustrezno mesto za zbiranje in urediti oddajo pooblaščenim organizaciji.

Odvoz odpadkov za trgovski objekt v prostorski enoti P1 se bo zagotavljal preko poti za dostavo.

Za objekte v prostorskih enotah P2 in P3 je potrebno urediti zbirno in odjemno mesto na gradbeni parceli posameznega objekta.

Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno na tlakovani površini, zaščiteno z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila in odvoz odpadkov.

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

18. člen

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

1. Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

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.

Za skladiščno-trgovski objekt v prostorski enoti P1 mora biti v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelana študija požarne varnosti. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varovanje ljudi in premoženja in za omejevanje širjenja požara.

2. 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 10 t osnega pritiska.

Intervencijska pot je predvidena okoli trgovskega objekta.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je podrobneje razvidna iz grafičnih načrtov 3.6. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti - faza I., 3.7. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija z načrtom intervencijskih poti - faza II, in 3.8. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - I. faza in 3.9. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - II. faza.

VII. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OLN.

Določene so naslednje gradbene parcele:

- gradbena parcela skladiščno-trgovskega objekta, velikost parcele je 18.180 m²,
- gradbena parcela nove TP, velikost parcele je 37 m²,
- gradbena parcela nove pešpoti, velikost parcele je 590 m²

Parcelacija zemljišč je prikazana na grafičnem načrtu 2.6. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov - I.faza, 2.7. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov - II.faza, 2.8. Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- I.faza in 2.9. Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu- II.faza v merilu 1:500.

20. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, so:

- nova pot za pešce, določena z gradbeno parcelo C2, ki obsega dele zemljišč parc. št. 335/1, k.o. Stanežiče in dele zemljišč parc. št. 1722, 1723, vse k.o. Vižmarje;
- del Rovšnikove ulice, ki obsega dele zemljišč parc. št. 1737, 1746/1, 1748/4, vse k.o. Vižmarje;

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

21. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja v prostorski enoti P1 je predvidena v eni fazi.

Ureditev parkirišča na zahodni strani se lahko izvaja fazno.

Priključevanje prometne in komunalne ureditve v prostorski enoti P1 na javno prometno in komunalno infrastrukturo se lahko izvaja etapno.

Priključek za dovoz v območje prostorske enote P1 se bo izvajal v dveh fazah.

1. faza

V prvi fazi se trikrakemu križišču Gunceljske ceste in Rovšnikove ulice doda krak za dovoz do prostorske enote P1.

Za dovoz do prostorske enote P2 in P3 se uporabljata obstoječa dovoza preko Rovšnikove ulice in Gunceljske ceste.

2. faza

V drugi fazi se dovoz do prostorskih enot P1, P2, P3 prestavi na dovoz, predviden s spremembami in dopolnitvami lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Šentvid - Koseze.

22. člen
(program opremljanja zemljišč za gradnjo)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja ŠP 6/2 Skip, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom september 2007, številka projekta 5920 in je priloga temu OLN.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 717.611,93 EUR brez DDV,
- obračunsko območje investicije v gradnjo javnega parkirišča na zahodnem delu prostorske enote P1, odvajanje odpadne padavinske vode iz javnega parkirišča, ureditev pešpoti v prostorski enoti C2 in prestavitev trase obstoječega kanala in razbremenilnika za zaledne vode, ki poteka preko območja trgovskega centra, zajema območje prostorske enote P1,
- obračunsko območje investicije v gradnjo vodovnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za odpadno komunalno in padavinsko vodo in plinovodnega omrežja v Rovšnikovi ulici zajema območje prostorske enote P2,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 12. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 12 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za prostorsko enoto P1 je za trgovski objekt 1,5 ter za zunanje skladiščne in kletne površine 0,5. Za zunanje skladiščne in kletne površine je določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Faktor dejavnosti za prostorski enoti P2 in P3 je 1. Olajšav za zavezance ni,
- skupni obračunski stroški za prostorsko enoto P1 so 773.099,04 EUR brez DDV,
- skupni obračunski stroški za prostorsko enoto P2 so 143.308,03 EUR brez DDV.

(3) Izračun komunalnega prispevka:

- vsi izračuni so razvidni v programu opremljanja,
- komunalni prispevek za objekte v prostorski enoti P1 je 773.099,04 EUR brez DDV,
- komunalni prispevek za objekte v prostorski enoti P2 je 143.308,03 EUR brez DDV, od tega za obstoječi objekt na parceli št. 1735, k.o. Vižmarje 3.597,65 EUR brez DDV, za obstoječi objekt na parceli št. 1736, k.o. Vižmarje 10.814,60 EUR brez DDV, za obstoječi objekt na parceli št. 1739, k.o. Vižmarje in za obstoječ objekt na parceli št. 1744, k.o. Vižmarje 12.266,13 EUR brez DDV za vsak objekt. Komunalni prispevek za nove objekte znaša 52,18 EUR brez DDV na m² gradbene parcele in 94,88 EUR brez DDV na m² neto tlorisnih površin,
- pri določanju višine komunalnega prispevka za obstoječe objekte v prostorski enoti P2 je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov,
- v primeru povečanja neto tlorisnih površin za objekt v prostorski enoti P3 se izračuna komunalni prispevek za nove neto tlorisne površine v skladu s četrto alineo drugega odstavka tega člena ter na podlagi stroškov na enoto za obstoječo komunalno infrastrukturo, ki so razvidni v programu opremljanja.

23. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitor sklene z Mestno občino Ljubljana urbanistično pogodbo, s katero prenese na MOL lastništvo pešpoti, ki vodi na smučišče in parkirišče za obiskovalce smučišča. Z urbanistično pogodbo se uredijo tudi druge obveznosti med investitorjem in MOL.

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

Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča ne bo posegalo na zemljišča izven vplivnega območja OLN.

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

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

24. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Vodoravni gabariti objekta
Odstopanja so lahko do $\pm 1,0$ m.

Vertikalni gabariti objekta
Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.

Višinska regulacija terena
Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.

Komunalni vodi, objekti in naprave
Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Površina objektov, izkoristek
Odstopanja pri izračunu površin in izkoristka (FSI) so v okviru toleranc.

IX. KONČNE DOLOČBE

25. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Zazidalnega načrta za zazidalni otok ŠP8 - IMP - SKIP in del ŠR15 – Guncleje (Uradni list SRS, št. 32/83) v delu, ki se nanaša na ureditveno območje tega občinskega lokacijskega načrta.

26. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene ureditve so v območju občinskega lokacijskega načrta dopustne spremembe namembnosti v okviru osnovne dejavnosti, rekonstrukcije in adaptacije znotraj gabaritov obstoječega objekta, gradnja enostavnih objektov iz 10. člena tega odloka in investicijsko-vzdrževalna dela.

27. člen (vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:
– Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,

- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šentvid.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

28. člen
(uveljavitev)

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV**predloga Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP****I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K OSNUTKU AKTA****I.I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

Osnutek odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP je bil javno razgrnjen od 25. 4. do 25. 5. 2007, javna obravnava je bila 16. 5. 2007 na četrtni skupnosti Šentvid.

V času javne razgrnitve so bile k osnutku akta dane pripombe. K pripombam so podane dodatne obrazložitve, nekatere pripombe pa so tudi upoštevane.

g. Šnuderl

V planu rušitve je potrebno vključiti tudi odstranitev stare deponije olja in nevarnih snovi pod gozdom (1741). Urediti odvod meteorne vode od objektov na Rovšnikovi. Namestitev ustrezne protihrupne ograje na Rovšnikovi 8.

Stališče:

Pripomba je upoštevana: v odlok je vnesena obveznost sanacije stare deponije, predviden je odvod meteorne vode in postavitve protihrupnih ograj na meji s trgovskim objektom.

g. Damijan Volavšek

Ulica Pot na Gradišče je preozka, nova prometna ureditev bo poslabšala življenjske pogoje.

Stališče:

Ulica Pot na Gradišče se ureja po določenih prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 Stanežiče Vižmarje. Po tem dokumentu je že predvidena širitev ceste tako, da se doseže normalen vozni profil.

Dodatna prometna ureditev in parkirišče za 50 avtomobilov ne predstavljata pomembnega dejavnika glede onesnaženja in prometne varnosti. Obstoječi drevored se ohrani.

g. Matjaž Krušec

- odmik novega objekta od obstoječih na severni meji območja mora biti najmanj 12 m,
- zaradi predvidenega hrupa je treba uvozno rampo prestaviti,
- obremenitev s prometom, dostop in park and ride parkirišče,
- zasnova centra naj bo odprta.

Stališče:

Odmik novega objekta od zemljišč na severni strani je 11 do 20 m, omogočena je dobra osončenost obstoječih objektov. Uvozna rampa v podzemno etažo je umeščena v zelenico, neposredno ob rampi bo protihrupni zid, zato ne bo prekomernega vpliva hrupa na obstoječe objekte. Predvidena ureditev omogoča dostop do rekreacijskega območja, vendar pa bo pričakovana obremenitev ulice Pot na Gradišče zelo majhna.

Dostop do trgovskega centra s Celovške in Gunceljske ceste je urejen tako, da ne bo povzročal zastojev v prometu. Park and ride parkirišče je predvideno v Stanežičah in ne v Gunccljah.

V delu objekta, ki je obrnjen proti Celovski cesti, so umeščeni razni dodatni programi, ki poživijo dogajanje, pritličje objektov je v tem delu v celoti zastekljeno.

Četrtna skupnost Šentvid

Območja je potrebno načrtovati z upoštevanjem:

- sobivanje z obstoječim stanovanjskim okoljem;
- ureditev boljše povezave v gozdno zaledje in rekreacijsko območje;
- pokrita deponija na južni strani se mora urediti tako, da bo na njej mogoč iztek morebitnega novega kraka smučarske proge;
- ureditev parkirišč javnega pomena, s širšim prostim dostopom do rekreacijskega območja, ki ne bo obremenjeval lokalnih ulic v naselju;
- ob tem upoštevati, da javnih parkirišč ne bo premalo, glede na to, da se bo rekonstruirana Celovška cesta zelo približala predvidenim objektom Merkurja.

Dostop do parkirišč za obiskovalce smučišča naj bo predviden skozi vhod Merkurja.

Do objekta na severni strani mora biti prost dostop, objekt pa naj bo v pritličju urejen z izložbami.

Stališče:

V trgovskem centru je predvidena prodaja tehničnih izdelkov široke potrošnje in oskrba graditeljev z gradbenimi materiali. Namenjen je lokalnemu prebivalstvu v okviru gravitacijskega območja in ni namenjen oskrbi gradbenih podjetij za večje gradbene posege. Frekvenca v tovrstnih centrih je majhna in je že zato sprejemljiva tudi v obstoječem stanovanjskem okolju. Odmiki novega objekta od obstoječih so primerni in zagotavljajo dobro osončenje. Parkirišče in uvozne rampe v kletno etažo so orientirani proti Celovski cesti, najbolj izpostavljena mesta so zaščitena s protihrupnimi ograjami. Stanovalci širšega območja se zavedajo potrebnosti trgovskega centra in so programsko usmeritev podprli.

Povezava z rekreacijskim zaledjem je zagotovljena skozi območje trgovskega centra in po ulici Pot na Gradišče. Tik ob hribu je predvideno parkirišče za obiskovalce smučišča.

Iztek smučarske proge bo ob spodnji postaji bodoče žičnice zahodno in višje od trgovskega centra. Z območja trgovskega centra bo le dostop. Morebitni iztek bo lahko izven platoja nad deponijo, kjer je sicer predviden vrtni center. Povezava z rekreacijskim okoljem je urejena smiselno glede na položaj in funkcijo smučarske proge in drugih možnih oblik rekreacije. Trgovski center je odmaknjen od hriba, stik z gozdnim okoljem je ohranjen in oblikovan sonaravno.

Pritličje dela trgovskega objekta, ki je orientirano proti Celovski cesti, je zastekljeno in namenjeno dodatni gostinski in trgovski ponudbi.

I.II. PRIPOMBE, KI SO BILE DANE K OSNUTKA AKTA NA JAVNI OBRAVNAVI

Javna obravnava osnutka lokacijskega načrta je bila v prostorih četrtne skupnosti 16. maja 2007.

Na javni obravnavi so krajani dali pripombe:

1. v zvezi s prometom:
 - cesta Pot na Gradišče je preozka,
 - kako se bo nadziralo parkirišče za smučarje,
 - dostop do smučišča naj bo preko trgovskega centra;
2. v zvezi z zasnovo:
 - lega objekta ni dobra,
 - objekt je prevelik,
 - kakšna je višina objekta,
 - zakaj ni center na lokaciji Metalke;
3. v zvezi z rekreacijskim območjem:
 - omogočiti je treba razvoj rekreacijskega območja,
 - center zapira dostop in zmanjšuje možnost širjenja rekreacijskega območja,
 - smučarska proga bi morala potekati do SKIP-a z iztekom nad deponijo,
 - športni poligon bi moral biti zaprt, saj se vozijo z motorji in avtomobili.

Stališče:

Ad.1.

Z veljavnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji za plansko celoto Š6 je predvideno, da se cesta Pot na Gradišče razširi, da bo imela minimalni profil za dvosmerno cesto (4,75 m). Cesta zadošča za dostop do parkirišča avtomobilov, saj je pretok prometa za 50 avtomobilov majhen, smučišče pa je dostopno tudi z drugih cest skozi Guncleje.

Po potrebi bo organiziran režim za parkiranje, zato da bi parkirišče res služilo obiskovalcem rekreacijskega območja, ne pa drugim, ki imajo zagotovljena parkirna mesta drugje. Parkirišče bo osvetljeno, kar bo povečalo varnost v nočnem času.

Možen je peš dostop do smučišča za tiste, ki bodo prišli iz smeri križišča Celovške ceste s cesto Cirila Kosmača oz. z avtobusnega postajališča ob Celovski. Parkirišče je dostopno po javni cesti, kot je bila zahteva Četrtna skupnosti. Ceste v območju trgovskega centra so v lasti investitorja in so v javni rabi po posebnem režimu obratovanja centra. Parkirna mesta v trgovskem centru so ločena in namenjena le kupcem.

Ad.2.

Zasnova lege in tlorisna velikost objekta je bila večkrat spremenjena, tudi na pobudo ČS. Kot najboljša varianta, ki je sprejemljiva tudi za Četrtno skupnost oz. krajan, se je izkazala predlagana rešitev, s katero je dosežen ustrezen odmik od varovanega zaledja. S tem, da se center pomakne proti severu, se je mestotvorna funkcija centra približala Celovski cesti. Center ter lokali v pritličju bodo z glavne ceste bolj dostopni.

Velikost objekta je pogojena s tipom trgovskega objekta. Pri tem je treba upoštevati, da so bile po prejšnjih variantah zazidave vsa parkirišča na nivoju terena. Spremenjena zasnova, ki je upoštevala odmik od hriba, je povzročila, da je moral investitor večino parkirnih mest zagotoviti v I. kleti, ki je v celoti namenjena parkiranju. Na nivoju terena je le manjše parkirišče za kratkotrajno parkiranje in parkirišče za smučarje.

Etažnost objekta je K+P+1, višina objekta je 11,5 m. Višina objekta je podobna višini obstoječih objektov in ne poslabšuje osončenja območja.

Lokacija Metalke ni bila predvidena za trgovski center, saj so tam skladiščno-servisni in drugi podobni programi. Lokacija za trgovski center je bila sprejeta zato, ker ima dobro lego, saj je na vidnem prostoru ob glavni cesti in je dobro dostopna lokalnim prebivalcem iz gravitacijskega območja. Dostop do centra peš ali z avtomobili je možen iz smeri Ljubljane, Tacna in Medna.

Ad.3.

Že pred leti je MOL preverjal možnost razvoja športno-rekreacijskega območja na Šentviškem hribu. Želja je bila, da bi območje doseglo tudi ekonomsko zadostnost, zato bi bilo treba programe raziskati, jih usmeriti turistično in posledično povečati območja. Analiza je pokazala, da območje primerjalno z drugimi turistično-športnimi kompleksi ni dovolj kvalitetno, zato se je nadaljnje razmišljanje osredotočilo na razvoj obstoječih športnih površin ob upoštevanju realnih možnosti razvoja.

Edina nesporna kvaliteta je dejstvo, da je to najboljše smučišče, ki jih ima Ljubljana v neposredni bližini. Namenjeno bo najmlajšim klubskim selekcijam, ljubljanskim šolam in rekreativcem. Zgraditi bi bilo treba vlečnico, osvetlitev, vstopno postajo z iztekom in prostorom za teptalne stroje ter instalacije za umetno zasneževanje. Območje smučišča skupaj s skakalnimi napravami ne bo ekonomsko samozadostno in bo potrebovalo stalno finančno podporo.

V poletnem času bo območje namenjeno manj aktivnim vrstam športa in splošni rekreaciji.

Poleg navedenega je treba urediti dodaten peš dostop do smučišča in parkirišče za obiskovalce, kar bo omogočeno ob novem trgovskem centru.

Trgovski center nikakor ne omejuje razvoja rekreacijskih površin, ki so itak omejene na obstoječo poseko, saj odlok o zaščiti krajinskega parka Polhograjski dolomiti in pogoji naravovarstvenikov ne omogočajo širjenja v gozdne površine. Dostop preko in ob območju trgovskega centra je predviden predvsem kot dostop do spodnje postaje vlečnice, kjer je tudi predviden iztek. Iztek smučarske proge v neposredno bližino trgovskega centra se bo pogojno uporabljal (če bo proga lahko primerno urejena) le po končanem smučanju na poti domov.

V obravnavanem ureditvenem območju so pešpot in parkirišče ter ureditev terena z ozelenitvijo na skrajnem južnem delu zasnovani primerno. Ostale potrebne ureditve bodo predvidene ob smučarski progi izven ureditvenega območja.

I.III. PRIPOMBE, KI SO BILE DANE K OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je obravnaval osnutek odloka na svoji 5. seji dne 23. aprila 2007 in ga skupaj z pripombami razprave sprejel. K pripombam so podane dodatne obrazložitve nekatere pripombe pa so upoštevane pri dopolnitvi odloka.

V razpravi so bile k osnutku podane naslednje pripombe:

g. mag. Janez Kopač

- rob gozda bi moral biti kultiviran s poudarkom na rekreacijske namene;
- plato nad skladiščem Merkurja bi moral biti uporabljen za rekreacijo.

g. Miha Jazbinšek

Na strehi skladišča naj bo rekreacija ali iztek s smučišča ali pa druge rekreacijske površine ter zagotovljena peš pot. Možna bi bila tudi ureditev športne dvorane in teniška igrišča.

Stališče:

Izteke smučarske proge je predviden ob spodnji postaji vlečnice, ki je na brežini južno od obravnavanega območja. Dostopov do spodnje postaje je več in potekajo po obstoječih cestah skozi Guncle. Eden od dostopov poteka tudi po cesti Pot na Gradišče in po pešpoti skozi obravnavano območje. Na tem mestu je predvideno tudi dodatno parkirišče za smučarje. Pot preko območja Merkur je mišljena le kot dostop do izteka. Le izjemoma, če bo proga urejena do trgovskega centra, bo možno, da se bodo smučarji od odhodu lahko prismočali do parkirišča.

S tem, da se je trgovski objekt pomaknil proti Celovski cesti, je nastal prostor, ki omogoča ureditev in zaključek gozdnega roba. Investitor bo v ta namen predvidel južni del svoje parcele, ki je delno v območju gozda, delno pa v območju trgovskega centra v površini cca 3500 m², 1500 m² pa je predvidel za ureditev pešpoti in parkirišča za smučarje. Na tej površini, kjer se brežina izravna, je predvidena rekultivacija gozdnega roba in travnate površine neposredno do podzemnega skladiščnega objekta Merkurja. Na tej površini je tudi možen opisani zaključek smučarske proge.

Streha na skladiščnem objektu bo urejena kot zelenica in kot vrtni center. Sonaravna ureditev bo funkcionalno primerna in oblikovno kvaliteten zaključek naravne brežine.

II. MNENJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

K predlogu akta so bila pridobljena pozitivna mnenja soglasodajalcev, razen ARSO, Urad za upravljanje z vodami, ki svojega mnenja v zakonsko določenem 30-dnevnem roku ni dostavil.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Dne 13. 4. 2007 je bil v Uradnem listu RS, št. 33/07 objavljen Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s pričetkom veljavnosti 28. 4. 2007. Na podlagi 98. člena ZPNačrt se postopki za sprejem prostorskih aktov, začeti na podlagi določb ZUreP-1, v okviru katerih so bili že javno razgrnjeni, dokončajo po določbah ZUreP-1.

Glede na 104. člen ZPNačrt, ki določa, da se do izdaje podzakonskih predpisov uporabljajo podzakonski predpisi, sprejeti na podlagi ZUreP-1, v kolikor niso v nasprotju z ZPNačrt, pa se za vsebino uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04).

Na podlagi pripomb z javne obravnave in pripomb Mestnega sveta ter na podlagi zahtev soglasodajalcev je bil dopolnjen odlok, ustrezno so bile dopolnjene tudi grafične priloge.

Na podlagi mnenj VO-KA in DARS je bilo treba obravnavani predlog odloka uskladiti in prilagoditi projektom, ki so bili podlaga za komunalno urejanje ob Celovski cesti, ki se ureja z DLN za avtocestno povezavo Brod - Koseze. Dopolnjeno je bilo besedilo 16. člena odloka (pogoji za komunalno in energetska urejanje) in 17. člena (varstvo okolja).

Program opremljanja

V fazi predloga je bil program opremljanja usklajen s predlogom odloka o lokacijskem načrtu oz. s spremembami, ki so jih zahtevali soglasodajalci. Zaradi dodatno predvidenih del se stroški opremljanja po posameznih prostorskih enotah zvišajo. Dopolnjeno je bilo besedilo 22. člena (program opremljanja zemljišč za gradnjo).

IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je označeno krepko, besedilo, ki se odstrani iz odloka, je prečrtano:

Na podlagi ~~12., 23. 98.~~ in ~~73. 104.~~ člena Zakona o urejanju prostora **prostorskem načrtovanju** (Uradni list RS, št. ~~110/02, 8/03 in 58/03-ZZK-1~~ **33/07**) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. ~~26/01, 28/01~~ **66/07- uradno prečiščeno besedilo**) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

Izbrisano: .

Izbrisano: ..

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prostorska ureditev območja, pogoji za odstranitev obstoječih objektov ~~SKIP~~ **SKIP** in drugih objektov, za gradnjo skladiščno-trgovskega objekta, gradnjo parkirišč, otroških igrišč, ureditev parkovnih in utrjenih površin in pešpoti, gradnjo prometne in komunalne infrastrukture ter gradnjo in urejanje stanovanjskih objektov.

16. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v ureditvenem območju so:

- za načrtovano gradnjo komunalne in energetske infrastrukture na obravnavanem območju je potrebno ~~izdelati~~ **upoštevati že izdelane** idejne zasnove (~~programske rešitve~~) ~~po pogojih oz. ostale strokovne podloge, potrjene s strani pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;~~
- ~~trgovski center mora biti priključen na~~ **objekti morajo biti priključeni na** obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, in elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov. ~~Objekti ob Rovšnikovi ulici morajo biti priključeni na vodovodno in elektroenergetsko omrežje, ob izgradnji kanalizacijskega omrežja po Rovšnikovi ulici pa je treba vse objekte priključiti na kanalizacijsko omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odvajanje odpadne sanitarne vode izvaja v vodotesne greznice, ki jih je treba redno vzdrževati in prazniti v skladu s predpisi;~~
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora
- dopustne so novogradnje infrastrukture zaradi dodatnih potreb oz. komunalne sanacije objektov ob Rovšnikovi ulici;
- 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;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov.
- ~~poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb~~

Izbrisano: ,

Izbrisano: - .

predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,

- obravnavano območje leži na robu ožjega vodovarstvenega območja z oznako VVO II B, za katerega velja manj strog vodovarstveni režim. Upoštevati je treba določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06) ter pridobiti oceno vpliva načrtovanih objektov na vodonosnik.

1. Kanalizacija

Vse objekte je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz trgovskega centra in odvoda čistih padavinskih vod s strešnih površin objekta in padavinskih odpadnih vod iz območja parkirnih in povoznih površin ob trgovskem centru je treba na obravnavanem območju zgraditi ~~interne~~ **interno** kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

Komunalne odpadne vode iz trgovskega centra se preko internega kanala spelje v ~~obstoječi~~ **načrtovani mešani** kanal DN 300 ~~na avtobusnem postajališču ob Celovski cesti~~ **mm po Rovšnikovi cesti**.

Vse padavinske vode iz območja parkirnih in povoznih površin ob trgovskem centru je treba preko lovilca olj ponikati v ponikovalnice, ki morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin. Lovilce olj je treba redno vzdrževati.

Vse padavinske vode s strešin je treba ponikati.

Na Rovšnikovi ulici se uredi mešani kanal za odpadno komunalno vodo iz obstoječih in načrtovanih objektov ob Rovšnikovi ulici in padavinsko vodo s cestišča Rovšnikove ulice. Kanal se priključi na obstoječi kanal DN 300 mm ob Celovski cesti na območju avtobusnega postajališča. Po izgradnji kanala se izvede priključitev objektov, po ureditvi Rovšnikove ceste pa še cestnih požiralnikov. Za gradnjo kanalizacije po Rovšnikovi ulici je treba upoštevati izdelano projektno nalogo "Izgradnja vodovoda in kanalizacije po Rovšnikovi ulici v Gunccljah", Vodovod – Kanalizacija Ljubljana, št. projekta 2427V, 3127K, september 2007.

Traso obstoječega kanala in razbremenilnik za zaledne vode na zahodni strani trgovskega centra, ki poteka prek območja trgovskega centra, je treba prestaviti po zahodni strani trgovskega centra tako, da bo zagotovljen odvod vseh zalednih vod v odvodni kanal po Celovski cesti **tako, da se ohranja obstoječe stanje odvajanja zalednih vod.**

2. Vodovod

Za oskrbo trgovskega centra s pitno, sanitarno in požarno vodo se v prvi fazi izvede nov vodovodni priključek na obstoječi javni vodovod LTŽ DN 350, v drugi fazi pa na zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste prestavljeni javni vodovod NL DN 400.

Požarno varnost trgovskega centra se zagotovi z internim hidrantnim omrežjem.

Ob rekonstrukciji vodovoda zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste je treba izvesti prevezavo obstoječih vodovodnih priključkov na novi vodovod.

Za objekte ob Rovšnikovi ulici je treba v cestišču Rovšnikove ulice zgraditi vodovod DN 100 mm za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo, ki se priključi v prvi fazi na obstoječi javni vodovod LTŽ DN 350 po Celovski cesti, v drugi fazi pa na zaradi gradnje štiripasovne Celovške ceste prestavljeni javni vodovod NL DN 400. Na novem vodovodu se izvedejo novi priključki za štiri obstoječe objekte. Ukine se obstoječi vodovodni priključek za skrajni severni objekt ob Rovšnikovi ulici z vodomermom, vgrajenim v vodomernem jašku vodovodnega jaška na travniku Turboinstituta ob avtobusnem postajališču ter del internega vodovodnega omrežja, vodenega preko omrežja Turboinstituta za oskrbo z vodo za preostale tri objekte ob Rovšnikovi ulici. Za gradnjo vodovoda po Rovšnikovi ulici je treba upoštevati izdelano projektno nalogo "Gradnja vodovoda in kanalizacije po Rovšnikovi ulici v Gunccljah", Vodovod – Kanalizacija Ljubljana, št. projekta 2427V, 3127K, september 2007.

3. Plinovod

Trgovski center je možno za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije priključiti na plinovodno omrežje. Za potrebe trgovskega centra bo treba zgraditi priključni plinovod na obstoječi vodovod ob Celovški cesti.

Priključitev objektov v južnem delu Rovšnikove ceste se izvede prek priključnega plinovoda DN 50 mm, ki poteka od Turboinštituta proti objektom ob Rovšnikovi ulici. Novi plinovod se izvede po južnem delu Rovšnikove ulice.

Za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo oziroma prestavitev plinovodov in priključitve na plinovodni sistem, je treba na osnovi idejnega projekta ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani Energetike Ljubljana d.o.o.

Pred izdajo projektних pogojev bo treba Energetiki Ljubljana d.o.o. naročiti izdelavo idejne zasnove (programske rešitve) plinovodnega omrežja.

4. Elektroenergetsko omrežje

Na območju trgovskega centra bo treba zgraditi novo tipsko transformatorsko postajo in jo vključiti v obstoječe SN omrežje. Obstoječe srednjenapetostno in nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje bo treba ustrezno preurediti. Kabelske vode, ki so položeni direktno v zemljo, bo treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo.

Obstoječo srednjenapetostno povezavo od TP do Poti na Gradišče se ustrezno prestavi prek zemljišča trgovskega centra v novo kabelsko kanalizacijo. Upravljavcu elektroenergetskega omrežja je treba omogočiti stalen dostop.

Priključitev ~~objekta~~ **objektov** se izvede neposredno z nizkonapetostnim vodom do nove TP.

5. Telekomunikacijsko omrežje

Objekte se priključi na obstoječe TK omrežje.

6. Javna razsvetljava

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

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

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.8. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - I. faza in 3.9. Zbirni načrt komunalno – energetskih napeljav - II. faza.

17. člen (varstvo okolja)

1. Splošno

Z ustreznimi komunalnimi priključki in prometno tehničnimi rešitvami je treba zagotoviti, da se z novogradnjami in ureditvami zunanjih površin ne povzroča nedovoljenih emisij v zemljo ali zrak.

2. Varstvo vode in podzemnih voda

obravnavano območje leži na robu ožjega vodovarstvenega območja z oznako VVO II B, za katerega velja manj strog vodovarstveni režim. Pri vseh posegih je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

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

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

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

Direkten izliv požarnih vod v podtalje ni dovoljen. Predvidena je uporaba gasilne pene ali drugih gasilnih sredstev.

Novo transformatorsko postajo in transformatorje z oljem je potrebno opremiti z lovilno jamo, ki mora biti primerno dimenzionirana, izvedena vodotesno, olje pa mora biti razgradljivo.

Potrebno je pripraviti poseben projekt rušitvenih del komunalne opreme, ki se odstrani.

Pred začetkom gradenj investitor odstrani in sanira deponijo olja in drugih odpadnih snovi, ki je na južnem delu območja urejanja.

3. Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Prezračevanje objektov se spelje nad streho objektov, tako da je izpuh usmerjen stran od obstoječih stanovanjskih objektov.

4. Varstvo pred prekomernim hrupom

Izbrisano: -

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

Predvidene in obstoječe dejavnosti pri svoji dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa 50 (dB(A)) ponoči in 60 (dB(A)) podnevi.

Za doseganje predpisanih nivojev hrupa v prostorih posameznih objektov je potrebna pasivna zaščita objekta, ki se jo dosega z ustreznim stavbnim pohištvom in fasadnimi sestavi.

Pri načrtovanju ureditev ob Celovški cesti je potrebno upoštevati Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 121/04), Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 105/05), ter Pravilnik o zvočni zaščiti stavb (Ur. l. RS št. 14/99).

Investitorji oz. lastniki načrtovanega prodajno skladiščnega centra in drugih objektov v obravnavanem območju so dolžni zagotoviti morebitne dodatne ukrepe varstva pred hrupom in zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja Celovške ceste glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje oziroma rekonstrukcije le-te.

5. Osvetlitev

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki. Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih pogojih za ureditev in določitev zbirnega in odjemnega mesta ter načinu za določanje velikosti in števila posod za zbiranje komunalnih odpadkov (Uradni list SRS, št. 40/86).

Za trgovski objekt v prostorski enoti P1 je za zbiranje komunalnih in posebnih odpadkov predvideno zbirno in odjemno mesto na gradbeni parceli objekta. Urejeno je na tlakovani površini, zaščiteno z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila in odvoz odpadkov.

Položaj prostora za odpadke se lahko spremeni v sklopu mikrourbane ureditve ali načrtuje znotraj objektov.

Za posebne odpadke, ki nastajajo zaradi dejavnosti trgovskega centra, je potrebno urediti ustrezno mesto za zbiranje in urediti oddajo pooblaščen organizaciji.

Odvoz odpadkov za trgovski objekt v prostorski enoti P1 se bo zagotavljal preko poti za dostavo.

Za objekte v prostorskih enotah P2 in P3 je potrebno urediti zbirno in odjemno mesto na gradbeni parceli posameznega objekta.

Mesto za zbiranje odpadkov mora biti urejeno na tlakovani površini, zaščiteno z nadstreškom in locirano tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila in odvoz odpadkov.

22. člen

(program opremljanja zemljišč za gradnjo)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za ~~del~~ območja urejanja ŠP 6/2 Skip ~~del~~, ŠR 6/1 RC Šentvid ~~del~~ in ŠI 6/1 Turbo inštitut ~~del~~, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom ~~marec~~ **september** 2007, številka projekta 5920 in je priloga temu OLN.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so ~~637.481,95~~ **717.611,93** EUR brez DDV,
- obračunsko območje investicije v gradnjo ~~komunalne infrastrukture je enako javnega parkirišča na zahodnem delu prostorske enote P1, odvajanje odpadne padavinske vode iz javnega parkirišča, ureditev pešpoti v prostorski enoti C2 in prestavitev trase obstoječega kanala in razbremenilnika za zaledne vode, ki poteka preko območja trgovskega centra, zajema območje prostorske enote P1,~~
- **obračunsko območje investicije v gradnjo vodovnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za odpadno komunalno in padavinsko vodo in plinovodnega omrežja v Rovšnikovi ulici zajema območje prostorske enote P2,**
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 12. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 12 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za prostorsko enoto P1 je za trgovski objekt 1,5 ter za zunanje skladiščne in kletne površine 0,5. Za zunanje skladiščne in kletne površine je določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Faktor dejavnosti za prostorski enoti P2 in P3 je 1. Olajšav za zavezance ni,
- skupni obračunski stroški za prostorsko enoto P1 so ~~767.047,98~~ **773.099,04** EUR brez DDV,
- **skupni obračunski stroški za prostorsko enoto P2 so 143.308,03 EUR brez DDV.**

Izbrisano: .

Izbrisano: .

(3) Izračun komunalnega prispevka:

- **vsii izračuni so razvidni v programu opremljanja,**
- komunalni prispevek za objekte v prostorski enoti P1 je ~~767.047,98~~ **773.099,04** EUR brez DDV,
- komunalni prispevek za objekte v prostorski enoti P2 in P3 se izračuna za nove neto tlorisne površine po izhodiščih za izračun v tem programu opremljanja je **143.308,03 EUR brez DDV, od tega za obstoječi objekt na parceli št. 1735, k.o. Vižmarje 3.597,65 EUR brez DDV, za obstoječi objekt na parceli št. 1736, k.o. Vižmarje 10.814,60 EUR brez DDV, za obstoječi objekt na parceli št. 1739, k.o. Vižmarje in za obstoječ objekt na parceli št. 1744, k.o. Vižmarje 12.266,13 EUR brez DDV za vsak objekt. Komunalni prispevek za nove objekte znaša 52,18 EUR brez DDV na m² gradbene parcele in 94,88 EUR brez DDV na m² neto tlorisnih površin,**
- pri določanju višine komunalnega prispevka za obstoječe objekte v prostorski enoti P2 je potrebno upoštevati že poravnane obveznosti obstoječih objektov,
- v primeru povečanja neto tlorisnih površin za objekt v prostorski enoti P3 se izračuna komunalni prispevek za nove neto tlorisne površine v skladu s četrto alineo drugega odstavka tega člena ter na podlagi stroškov na enoto za obstoječo komunalno infrastrukturo, ki so razvidni v programu opremljanja.

Izbrisano:

27. člen

(vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za ~~urbanizem~~ **urejanje prostora,**
- Upravni enoti Ljubljana – ~~izpostava~~ **izpostava** Šiška,
- Četrtni skupnosti Šentvid.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za ~~urbanizem~~ **urejanje prostora.**

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo objektov z zunanjimi ureditvami in priključki na komunalno in energetska infrastrukturo je izračunana v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo in je sestavni del tega odloka.

Komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN v prostorski enoti P1 je 773.099,04 EUR brez DDV, v prostorski enoti P2 je 143.308,03 EUR brez DDV, v prostorski enoti P3 pa se izračuna komunalni prispevek glede na povečanje tlorisnih površin na podlagi stroškov iz programa opremljanja.

Pripravil:

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

načelnik:

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