



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-12/2004-20
Datum: 21. 3. 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 urbanizem

NASLOV: Osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja
urejanja ŠP 6/2 SKIP

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urbanizem
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in prenovo Alenka
Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

**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 6/2 SKIP.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03-ZZK-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) 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 skladiščno-trgovskega objekta.

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 predstavitev 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 etažna površina (BEP) P1 nad terenom: 13.197 m².

Bruto etažna površina (BEP) 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 BEP 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 PROJEKTIH 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.

Dovoz do 50 parkirnih mest za potrebe smučišča, v zahodnem delu prostorske enote P1, dostop bo urejen s 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 izdelati idejne zasnove (programske rešitve) po pogojih pristojnih upravljavcev komunalnih vodov;
- trgovski center mora biti priključen na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetska in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov. Objekti ob Rovšnikovi ulici morajo biti priključeni na vodovodno in elektroenergetska 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 energetskega 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.
- 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

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 inteno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

Komunalne odpadne vode iz trgovskega centra se preko internega kanala spelje v obstoječi kanal DN 300 na avtobusnem postajališču ob Celovski 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.

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

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.

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.

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 objekta 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

obravnava 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.

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 pohištvom in fasadnimi sestavi.

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 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 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 EUR brez DDV,
- obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako prostorski enoti P1,
- 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 767.017,98 EUR brez DDV.

(3) Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za objekte v prostorski enoti P1 je 767.017,98 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.

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 reden 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. prestavitev 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 gabarit 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 – Gunclje (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 urbanizem,
- 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 urbanizem.

28. člen
(uveljavitev)

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

Št.:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV**osnutka Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP****1. Pravni temelji za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 23., 73. in 171. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), ki določajo, da se prostorski akt sprejme z odlokom, kakšna je njegova vsebina, in da prostorske sestavine dolgoročnega plana veljajo največ tri leta po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije;
- 139. in 141. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), ki določata, da se opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo izvaja na podlagi programa opremljanja in da program opremljanja sprejme pristojni občinski organ;
- Določila Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur. list SRS, št. 11/86, Ur. 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, 79/04-3477, 5/06-155);
- Določila 27. člena Statuta Mesne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mesni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja ŠP 6/2 SKIP (Uradni list RS, št. 64/05).
- 19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), ki določa, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- določila Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04), ki opredeljuje merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo spremembe prostorskega akta

Ureditveno območje OLN se nahaja v severnem delu Ljubljane v katastrskih občinah Vižmarje in Stanežiče ob Celovski cesti in obsega del območja urejanja ŠP 6/2 SKIP.

Omejeno je s stanovanjsko zazidavo na zahodni strani, z območjem Turboinštituta na vzhodni strani, s Celovsko cesto na severni strani in pobočjem Polhogrskih Dolomitov na južni strani.

Pobudo za izdelavo občinskega lokacijskega načrta je dalo podjetje Merkur d.d., ki želi na območju porušiti še obstoječe zapuščene objekte nekdanje tovarne in zgraditi skladiščno-trgovski center Merkur za oskrbo prebivalstva širšega območja.

3. Razlogi in cilji, zakaj je sprememba akta potrebna

3.1. Za obravnavno območje so trenutno v veljavi določila Zazidalnega načrta za zazidalni otok ŠP8 - IMP - SKIP in del ŠR15 – Guncle (Ur. list SRS, št. 32/83), ki na tem prostoru omogočajo širitev industrijskih objektov. Podjetje SKIP je prenehalo s proizvodnjo, zato je treba prostor uporabiti za drugačen namen.

Predvidena namembnost skladiščno-trgovskega objekta se sklada s plansko usmeritvijo, ki v širšem območju predvideva gradnjo oskrbnega centra lokalnega značaja. Glede na to, da je oskrbni trgovski center predviden v sklopu obstoječega stanovanjskega območja, je ta pobuda utemeljena.

S sprejetjem občinskega lokacijskega načrta bodo omogočeni naslednji posegi:

- gradnja skladiščno-trgovskega centra,
- ureditev zelenih in tlakovanih površin,
- ureditev povezave v gozdno zaledje in v rekreacijsko območje,
- urejanje obstoječih stanovanjskih objektov,
- ureditev komunalne in prometne infrastrukture.

3.2. Osanutek lokacijskega načrta je bil 15. maja 2005 že obravnavan na seji Mestnega sveta. Pri izdelavi OLN je sodelovalo tudi vodstvo ČS Šentvid, ki se je z osnutkom strinjalo. Kljub temu, da so bile s strani svetnikov podane kompromisne usmeritve za dopolnitev OLN, je bil osnutek OLN zavrnjen. Usmeritve iz takratne razprave na Mestnem svetu lahko povzamemo v par točkah:

- objekt trgovskega centra naj se odmakne od Šentviškega hriba proti Celovski cesti;
- med objektom in Šentviškim hribom, kjer bo iztek smučarske proge, se predvidi večnamensko parkirišče, ki bo služilo kot park and ride in za obiskovalce smučišča;
- predvidijo naj se podzemna parkirišča.

Pri izdelavi novega osnutka so bile usmeritve večinoma upoštevane. Objekt se je odmaknil od Šentviškega hriba, tako da je nastalo več prostora za iztek smučarske proge in parkirišča za obiskovalce smučišča, do parkirišča je bil predviden dovoz po javni cesti. Trgovski objekt se z značilno oblikovano in ozelenjeno fasado približa Celovski cesti. Celoten trgovski objekt je z novo rešitvijo pridobil kletno parkirno etažo. V pripravi je izdelava osnutka Prostorskega reda Ljubljane, iz katerega je razvidno, da na lokaciji ŠP 6/2 Skip ne bo park and ride parkirišče, ki je predvideno v Stanežičah v sklopu nove stanovanjske zazidave. Park and ride parkirišče zato ni upoštevano v območju obravnavanega OLN.

4. Poglavitne rešitve

4.1. Program in površine

Na delu zemljišča ureditvenega območja stoji del industrijskega objekta in transformatorska postaja.

Predvidena je odstranitev obstoječih, dotrajanih objektov.

Del ureditvenega območja je namenjen gradnji skladiščno-trgovskega centra Merkur. Nova skladiščno-trgovska stavba je sestavljena iz dveh med seboj povezanih stavbnih delov, objekta trgovskega programa Mojster in Dom na severni strani in objekta skladišč in vrtnega centra proti gozdnem robu na jugu območja.

Objekt bo imel cca 13.000 m² neto etažne površine in cca 8.400 m² parkirnih površin v kleti.

V delu ureditvenega območja so obstoječi stanovanjski objekti in poslovni objekt. V okviru OLN je predvidena komunalna in prometna ureditev omenjenih obstoječih objektov.

V delu območja urejanja ŠP 6/2 je z državnim lokacijskim načrtom za avtocesto Šentvid - Koseze predvidena rekonstrukcija Celovške ceste.

4.2. Parkiranje

Severno od trgovskega objekta proti Celovski cesti in v podzemni garaži je predvidena ureditev parkirišč za obiskovalce centra, zahodno od objekta pa je predvideno parkirišče za obiskovalce smučišča.

Ob vzhodni in zahodni strani je parkirišče za zaposlene.

Število parkirnih mest se prilagaja normativnim zahtevam za namembnost posameznega dela objekta.

Namembnost	Normativ
Trgovska	1PM/35 m ²
Skladiščna	1PM/100 m ²
Gostinska	1PM/4 sedeže
pisarniška	1PM/30 m ²
razstavna	1PM/100 m ²

Za predvideni poseg je potrebno zagotoviti 318 parkirni mesti znotraj ureditvenega območja.

V prostorskih enotah P2 in P3 so obstoječi stanovanjski objekti. Parkiranje za stanovalce in obiskovalce teh objektov se zagotovi v okviru gradbene parcele posameznega objekta. Zagotoviti je treba po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto v okviru gradbene parcele in še posebej za poslovne prostore.

4.3. Zunanje površine

Območje P1

Na površinah ob objektu trgovskega centra so parkirišča za obiskovalce in posebej za zaposlene, zelenice, odprto skladišče gradbenih izdelkov, pešpot, ki vodi do rekreacijske cone na Šentviškem hribu, in parkirišče za obiskovalce smučišča. V prvi fazi bo del območja urejanja ob Celovski še zelenica, v drugi fazi, ko se bo zgradila nova Celovška, pa se zelenica vključi v območje ceste.

Ob Celovski cesti se bo pas, kjer je predviden DLN, v prvi fazi oblikoval kot del zelenih površin ob trgovskem centru.

Območje P2, P3

Površine ob stanovanjskih objektih se urejajo za potrebe stanovalcev po pogojih tega odloka.

4.4. Promet

Dovoz do trgovskega centra v okviru prostorske enote P1 bo v prvi fazi urejen z Gunceljske ceste tako, da se obstoječemu križišču Gunceljske ceste in Rovšnikove ulice doda četrti krak.

S spremembami in dopolnitvami državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Šentvid Koseze (v nadaljevanju DLN) je predvidena razširitev Celovške ceste in preoblikuje se obračališče na končni avtobusni postaji. Takrat se preuredi tudi dovoz v obravnavano območje.

V območju trgovskega centra so predvidene tudi prometne površine za dostop, manipulacijo in urgenco, predvidena je tudi javna peš povezava od avtobusne postaje do smučišča na Šentviškem hribu.

Predvidena je ureditev Rovšnikove ob Turbo inštitutu in stanovanjskih objektov, ki so na vzhodni strani ureditvenega območja.

4.5. Komunalna ureditev

Vsi objekti v območju morajo biti priključeni na naslednjo javno infrastrukturo: kanalizacija, vodovod, plinovod in elektroenergetski vodi. Objekte se priključi še na omrežje telekomunikacijskih vodov, vse javne površine pa se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz trgovskega centra je treba izvesti priključitev na načrtovani kanal po Rovšnikovi ulici. Traso obstoječega zacevljenega potoka, ki poteka preko območja, je treba prestaviti.

Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi nov vodovodni priključek na obstoječi javni vodovod.

V obravnavanem območju ni obstoječega in predvidenega vročevodnega omrežja, objekte pa se priključi na daljinski sistem oskrbe z zemeljskim plinom.

V območju bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo in jo vključiti v obstoječe SN omrežje. Objekt trgovskega centra se priključi na telekomunikacijsko omrežje, ki poteka po Celovski cesti. Območje se naveže na komunalno in energetska omrežja, ki poteka v Celovski cesti in bo rekonstruirano ali zgrajeno na novo sočasno z rekonstrukcijo Celovške ceste.

4.6. Varovanje okolja

Skladno s predpisi je bilo treba glede na kapaciteto objekta in obremenjenost okolja upoštevati izsledke Študije obremenitve s hrupom in potrebnih protihrupnih ukrepov, Ocene vplivov načrtovanih posegov na vodne vire, Hidrološke razmere in izdelati požarno študijo, geomehansko poročilo ter študijo obremenitve prometa glede na predvideno namembnost in kapaciteto območja.

4.7. Številčni podatki

Prostorska enota P1

Površina zemljišča	18.217 m ²
Površina pritličja	6.470 m ²
Bruto etažne površine	13.197 m ²
Število parkirnih mest	337
Faktor pozidanosti	0,4
Faktor izrabe	0,7

Prostorski enoti P2, P3

Površina zemljišča P2	6.350 m ²
Površina zemljišča P3	562 m ²

Površina ureditvenega območja: 25.980 m².

5. Program opremljanja

Za potrebe gradnje trgovskega objekta v prostorski enoti P1 ni treba zgraditi nove javne infrastrukture, treba pa je prestaviti obstoječi kanal za zaledne vode Šentviškega hriba, ki poteka prek tega območja. Zahodno od trgovskega objekta je treba zgraditi še javno parkirišče,

dostopno s Poti na Gradišče, in pešpot, vse za potrebe smučišča v Gunccljah. Stroški navedenih ureditev v celoti bremenijo investitorja trgovskega objekta v prostorski enoti P1.

Za vse nove objekte v območju OLN je treba poravnati tudi stroške za obstoječo infrastrukturo, na katero se posamezni objekt priključuje glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin. V primeru nadzidav in prizidav v prostorskih enotah P2 in P3 se plača strošek za dodatno površino nadzidav in prizidav, ki predstavlja razliko med novo in staro površino objekta.

Stroški nove javne infrastrukture za območje prostorske enote P1 znašajo:

	(v EUR brez DDV)
Kanalizacijsko omrežje	245.179,55
Javne površine	392.302,41
Skupaj	637.481,95

Stroški za obstoječo javno infrastrukturo, na katero se priključuje trgovski objekt v prostorski enoti P1 znašajo:

	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	66.237,51
Vodovodno omrežje	19.027,27
Kanalizacijsko omrežje	14.690,23
Plinovodno omrežje	12.735,16
Javne površine	16.845,88
Skupaj	129.536,03

Komunalni prispevek za trgovski objekt v prostorski enoti P1 predstavlja vsoto stroškov nove javne infrastrukture in stroškov za obstoječo javno infrastrukturo in znaša **767.017,98 EUR**.

Komunalni prispevek za novogradnje, prizidave in nadzidave v prostorskih enotah P2 in P3 se izračuna na podlagi površin gradbene parcele in neto tlorisne površine objekta in podatkov o obračunskih stroških opremljanja s posamezno komunalno infrastrukturo na enoto površine za predmetno območje.

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

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investorjev glede plačila komunalnega prispevka, bo po plačnem komunalnem prispevku za trgovski objekt v prostorski enoti P1 zagotovljen prihodek v vrednosti 129.536,03 EUR za MOL. Ta sredstva se uporabi za opremljanje drugih zemljišč za gradnjo na območju MOL.

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

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