



Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP ČR-537

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

3242

ŠTEVILKA PROJEKTA

8977

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d. ŽIG
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

DATUM

November 2022



PROJEKT

Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP ČR-537

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

3242

NAROČNIK

Kolektor ETRA d.o.o.
Šlandrova ulica 10
1231 Ljubljana - Črnuče

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Matej Likar

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Janja Solomun
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A – 1520

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

URBANIZEM

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.
Žiga Mljač, mag. inž. arh. urb.



KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del
1	UVOD
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve
1.2	Območje lokacijske preveritve
1.3	Opis obstoječega stanja
1.4	Varovana območja in omejitve
2	PRAVNI TEMELJ
2.1	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL strateški del
2.2	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del
2.3	Državni prostorski izvedbeni akti
2.4	Izvedene lokacijske preveritve
3	PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE
4	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
4.1	Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov
4.2	Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta
5.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE
5.1	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
5.2	Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
5.3	Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč
5.4	Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti
II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja M 1:2000 lokacijske preveritve
III	Priloge
1	Prikaz komunalnega zbirnika in načrtovane ureditve M 1:1000
IV	Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata



I

Tekstualni del

1. UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor, Kolektor ETRA d.o.o., želi širiti obstoječe poslovne, proizvodne in skladiščne zmogljivosti z gradnjo novega proizvodno skladiščnega objekta ter prizidavo obstoječih objektov. Zaradi načrtovanih povečanih proizvodnih in skladiščnih površin je treba posledično širiti tudi vse potrebne spremljajoče dejavnosti, kot npr. administrativno tehnične službe, ureditev dostopov in manipulativnih površin. Poleg tega se načrtuje tudi spremenjena zunanja ureditev s potrebnimi komunikacijskimi potmi in pripadajočo infrastrukturo.

Območje obravnave se nahaja v industrijski coni v Črnučah ob Šlandrovi ulici in obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP) ČR-537. EUP ČR-537 je na južnem delu pretežno že pozidana s proizvodnimi objekti, na severnem delu, ki meji proti železnici, pa so še proste površine namenjene razvoju in širitvi obstoječih dejavnosti podjetja. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parc. št., 52/1 – del, 53/1 – del, 946/5 – del, 946/10 – del, 946/11, 946/12, 946/13, 946/14 – del, 948/3, 948/12, 948/17, 948/18, 948/19, 948/21, 948/22, 948/24, 948/30, 948/31, 948/32, 948/36, 948/38, 948/42, 948/43, 948/44, 948/45, 951/1, 952, 954, 955, 956/1 – del, 956/2 – del, 956/3, 956/4 – del, 957/4 – del, 958/4 – del, 959, 974/1, 974/151, 974/277, 974/556, 974/645, vse k.o. 1756 Črnuče.

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obvl. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora ČR-537 ima predpisano namensko rabo prostora IG – gospodarske cone.

Investitor, Kolektor ETRA d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere – izgradnja proizvodno skladiščnega objekta, prizidave obstoječih objektov, zunanje ureditve površin ter gradnje pripadajoče infrastrukture – **dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v odloku OPN MOL ID** in sicer dopusti odstopanje od 34. člena, ki določa zasaditev dreves na gradbeni parceli. Zaradi omejujočih okoliščin se predlaga zasaditev dela dreves (drevoreda) v regulacijski liniji pešpoti, tik ob severni meji gradbene parcele.

Poleg tega vlagatelj pobude z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v odloku OPN MOL ID od urbanističnega pogoja, ki velja za ČR-537, in določa, da višina objektov v pasu 60,00 m južno od načrtovane cestne povezave ob železnici ne sme presegati višine 15,00 m. Predlaga se, da v območju lokacijske preveritve ne glede na oddaljenost od načrtovane cestne povezave ob železnici velja omejitev višine do 20,00 m.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča in deli zemljišč v lasti Kolektor ETRA d.o.o. Območje lokacijske preveritve leži v Črnučah, na območju z namensko rabo IG – gospodarske cone. Na severu je območje omejeno z železniško povezavo, na vzhodu se nadaljuje v gospodarsko cono preko potoka Črnušnica, na jugu jo zamejuje Šlandrova ulica s športnim parkom, na zahodu pa stanovanjska soseska z vrstnimi hišami in vila bloki.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (rdeče); Vir: Urbinfo



Slika 2: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (rdeče)

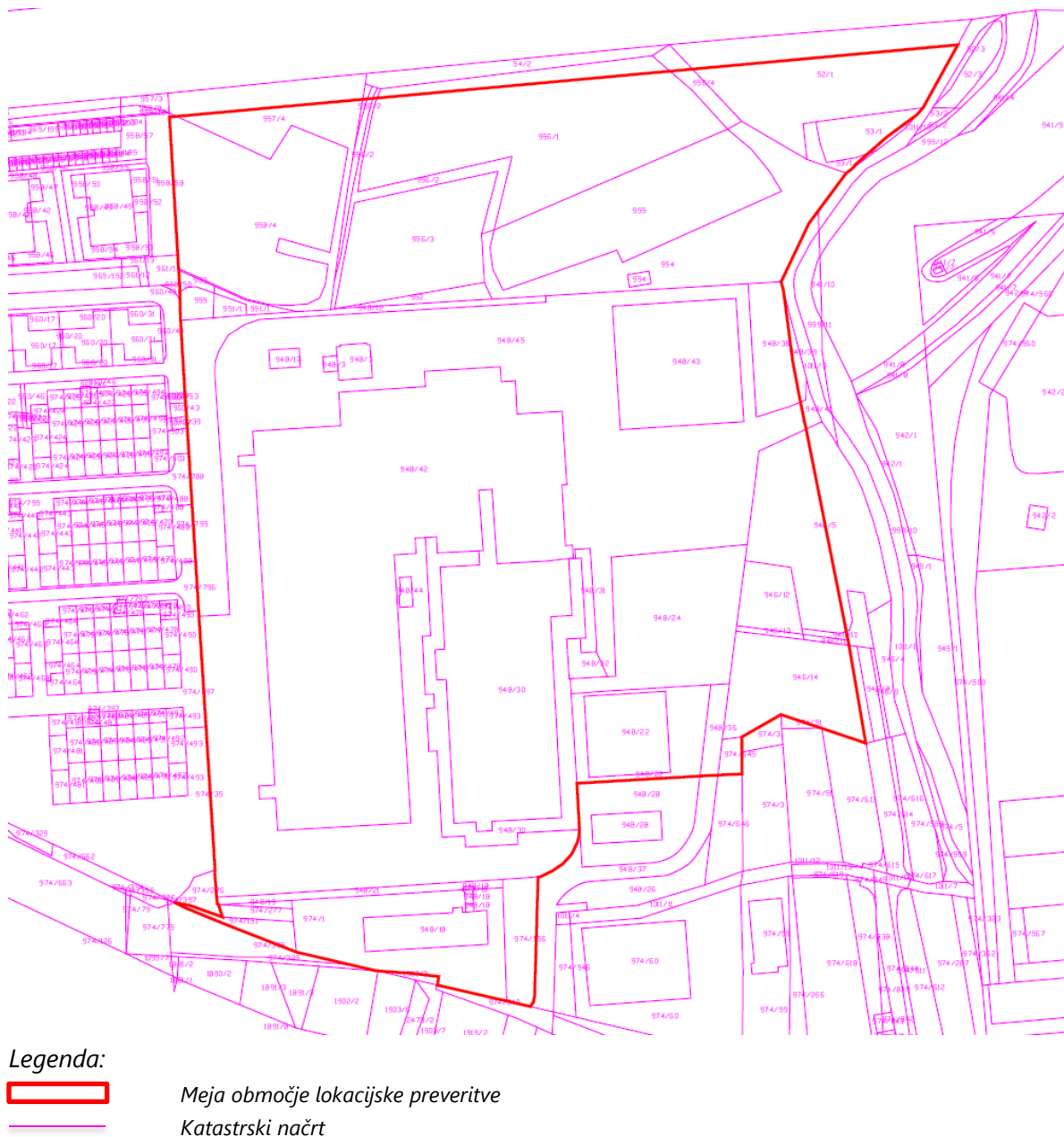
1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega dele zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
52/1 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
53/1 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
946/5 – del*	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana
946/10 – del	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana, delež 62/100 Kotorna profesionalna higiena, d.o.o., Brnčičeva ulica 19E, 1231 Ljubljana, delež 38/100 plomba Dn 239979/2021 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih, pridobitelj: Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana, delež 38/100
946/11	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana, delež 62/100 Kotorna profesionalna higiena, d.o.o., Brnčičeva ulica 19E, 1231 Ljubljana, delež 38/100 plomba Dn 239979/2021 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih, pridobitelj: Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana, delež 38/100
946/12*	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana
946/13*	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana
946/14 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/3	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/12	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/17	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/18	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana Eltez d.o.o., trgovina in inženiring Ljubljana, Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/19	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/21	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/22	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/24	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana

948/30	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/31	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/32	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/36	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/38*	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
948/42	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/43	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/44	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
948/45	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
951/1	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
952	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
954	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
955	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
956/1 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
956/2 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
956/3	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1000 Ljubljana
956/4 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
957/4 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
958/4 - del	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
959	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
974/1	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana Eltez d.o.o., trgovina in inženiring Ljubljana, Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
974/151	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
974/277	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
974/556	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1000 Ljubljana Eltez d.o.o., trgovina in inženiring Ljubljana, Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
974/645	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana

*v postopku je odkup zemljišča s strani Kolektor ETRA d.o.o.



Slika 3: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaz: GURS, marec 2022)

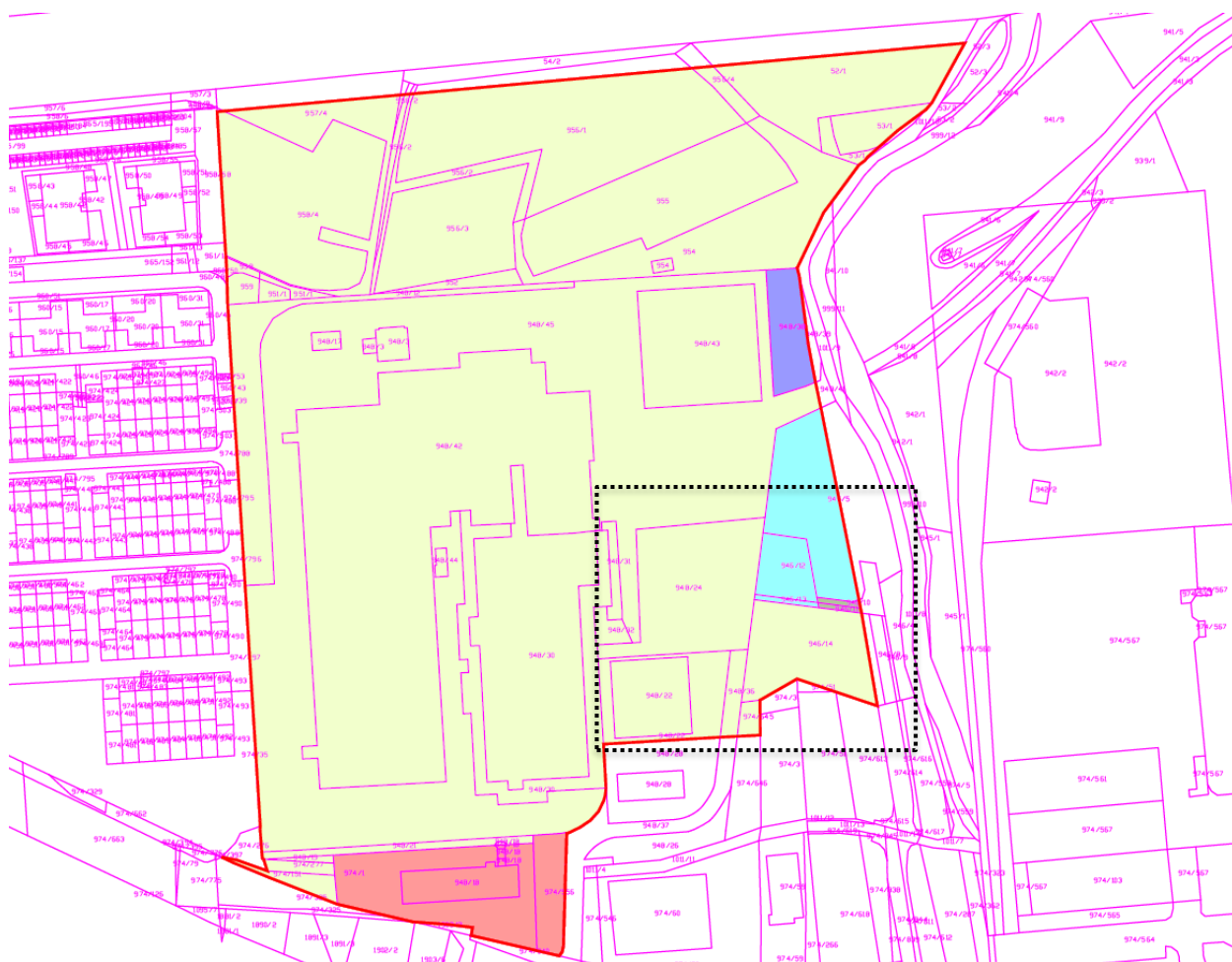
1.2.2 Sosednja zemljišča

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

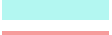
Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
1902/2	1735 - Stožice	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1903/3	1735 - Stožice	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1903/6	1735 - Stožice	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1903/7	1735 - Stožice	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
948/28	1756 - Črnuče	Kolektor mobility, upravljanje naložb d.o.o., Vojkova ulica 10, 5280 Idrija
948/37	1756 - Črnuče	Kolektor mobility, upravljanje naložb d.o.o., Vojkova ulica 10, 5280 Idrija
948/39	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
948/41	1756 - Črnuče	Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana
958/58	1756 - Črnuče	LIN nepremičnine, družba za nepremičnine d.o.o. Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana
960/43	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
960/48	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
960/50	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
960/53	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
961/14	1756 - Črnuče	LIN nepremičnine, družba za nepremičnine d.o.o. Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana
974/3	1756 - Črnuče	Kolektor IGIN inženiring, storitve in trgovina d.o.o., Šlandrova ulica 8B, 1231 Ljubljana, fizične osebe
974/35	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
975/51	1756 - Črnuče	Kolektor IGIN inženiring, storitve in trgovina d.o.o., Šlandrova ulica 8B, 1231, fizične osebe
974/276	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/325	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/340	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/397	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

974/613	1756 - Črnuče	Kolektor IGIN inženiring, storitve in trgovina d.o.o., Šlandrova ulica 8B, 1231, Ljubljana
974/614	1756 - Črnuče	Iskra, elektro in systemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana Keramtrade trgovina, inženiring in storitve d.o.o., Šlandrova ulica 4, 1231 Ljubljana Kotorna profesionalna higiena d.o.o. Brnčičeva ulica 19E, 1231 Ljubljana plomba Dn 239979/2021 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih, pridobitelj: Kolektor ETRA d.o.o., Šlandrova ulica 10, 1231 Ljubljana plomba Dn 97777/2021 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih, pridobitelj: Iskra, elektro in systemske rešitve, d.o.o., Stegne 21, 1000 Ljubljana
974/646	1756 - Črnuče	Kolektor mobility, upravljanje naložb d.o.o., Vojkova ulica 10, 5280 Idrija
974/662	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/788	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/789	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/795	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/796	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
974/797	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
992/39	1756 - Črnuče	Družbena lastnina v splošni rabi
999/12	1756 - Črnuče	Družbena lastnina v splošni rabi
1011/9	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
1011/10	1756 - Črnuče	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

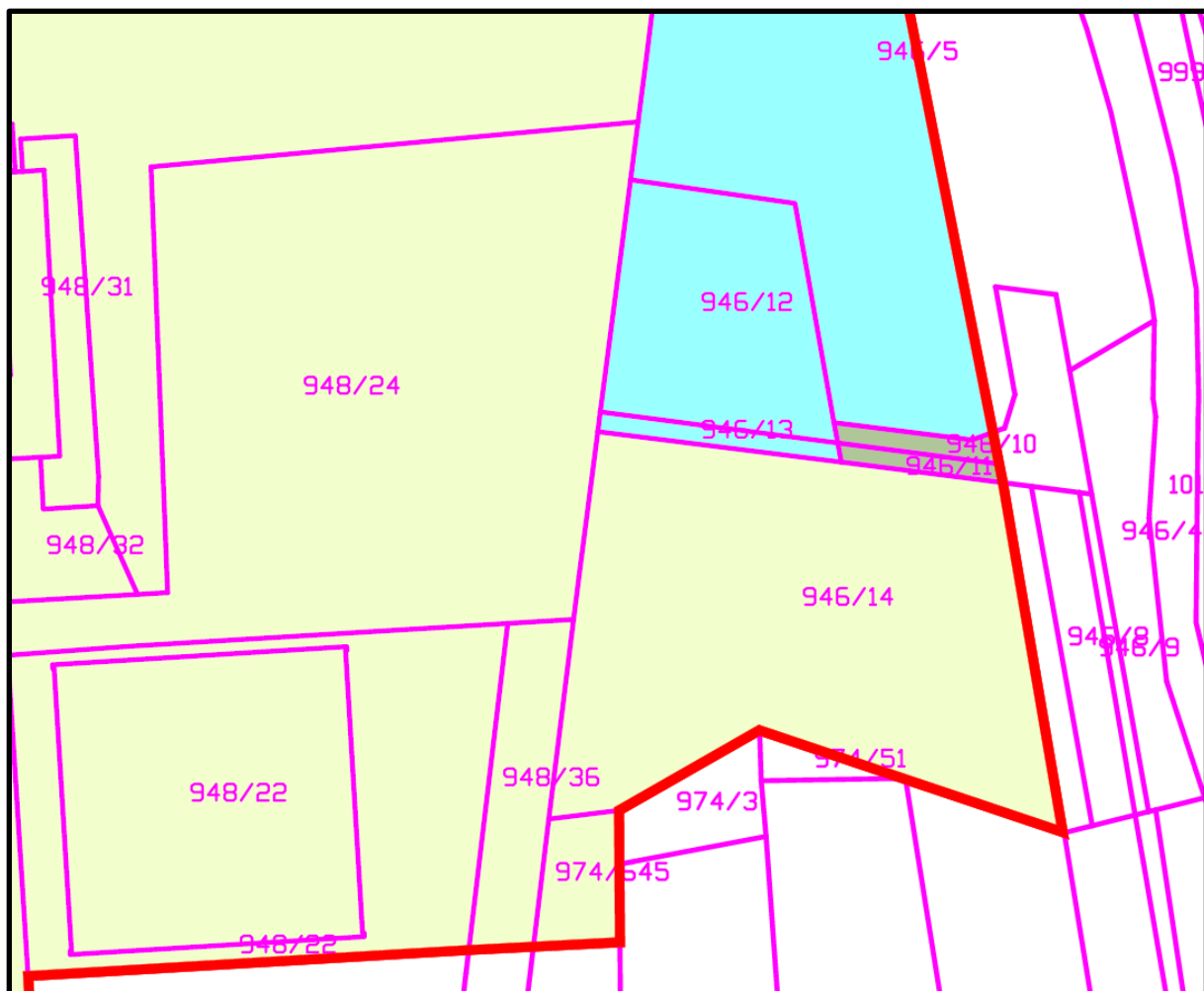
1.2.3 Lastništvo



Legenda:

	<i>Meja območja lokacijske preveritve</i>
	<i>Kolektor ETRA d.o.o.</i>
	<i>Mestna občina Ljubljana</i>
	<i>Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o.,</i>
	<i>Kolektor ETRA d.o.o., Eltez d.o.o., trgovina in inženiring Ljubljana (solastništvo)</i>
	<i>Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., delež 62/100, Kolektor ETRA d.o.o., delež 38/100 (glej poglavje 1.2.1.)</i>

Slika 4: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve



Legenda:

- Meja območje lokacijske preveritve*
- Kolektor ETRA d.o.o.*
- Mestna občina Ljubljana*
- Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o.,*
- Iskra, elektro in sistemske rešitve, d.o.o., delež 62/100, Kolektor ETRA d.o.o., delež 38/100 (glej poglavje 1.2.1.)*

Slika 5: Podrobnejši prikaz lastništva in parcel na vzhodnem robu lokacijske preveritve (zemljišči 946/11 in 946/10 - del)

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 6: Lokacije in smer fotografij



Sliki 7 in 8: Pogled iz Šlandrove ulice na jugu proti glavnemu vhodu v kompleks Kolektor ETRA d.o.o. in upravni stavbi na desni (1) in pogled iz Šlandrove ulice proti severu na interno dovozno pot (2)



Sliki 9 in 10: Pogled iz jugovzhoda iz Šlandrove ulice proti območju lokacijske preveritve in makadamski cesti, ki je načrtovana za novo navezavo na območje, skrajno desno (4) je hudourniški potok Črnušnica



Sliki 11 in 12: Pogled iz vzhoda iz makadamske poti proti severu območja in površini, kamor se bo širil kompleks Kolektor ETRA d.o.o. (5) in iz industrijskega tira proti jugozahodu (6)



Sliki 13 in 14: Pogled iz severovzhoda iz makadamske poti na razširjen del kompleksa (7) in na novo ograjo s potjo ob železnici (8)



Sliki 15 in 16: Pogled iz severozahoda proti zahodnem robu in stiku stanovanjske gradnje (desno) in območju lokacijske preveritve (10) ter pogled proti vzhodu na ograjo in pešpot ob železnici (9)



Sliki 17 in 18: Pogled proti jugu in kompleksu Kolektor ETRA d.o.o. iz območja stanovanjskih vilablokov (11) in proti severu na območje parkirišča na zahodnem robu območja Kolektor ETRA (12)

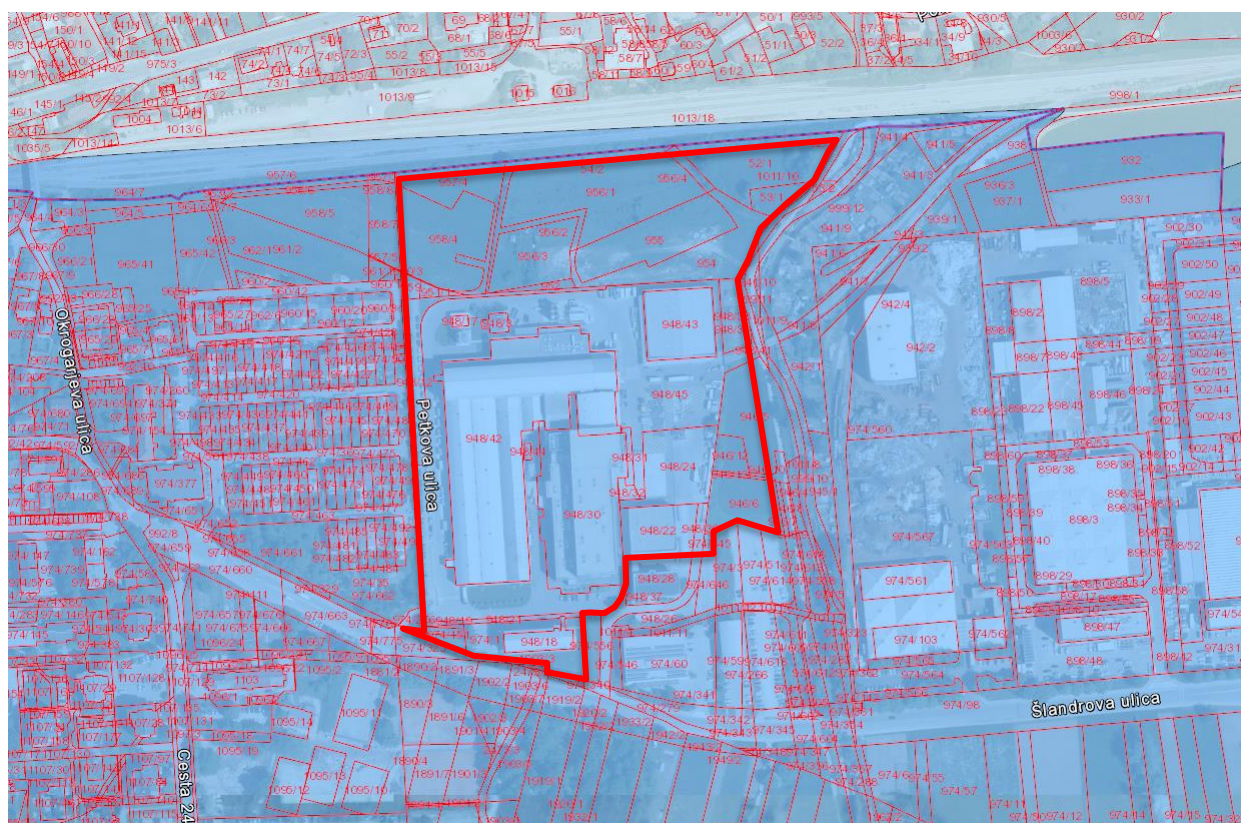
1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v območju lokacijske preveritve.

Na podlagi analize je ugotovljeno, da na obravnavanem območju ni območij kulturne dediščine, gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, ni varovanih območij narave. Območje se ne nahaja na plazljivih in erozijsko nevarnih območjih.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje.

1.4.1 Vodovarstvena območja



Legenda:



Meja območje lokacijske preveritve

Vodni viri – vodovarstvena območja, 2B podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom

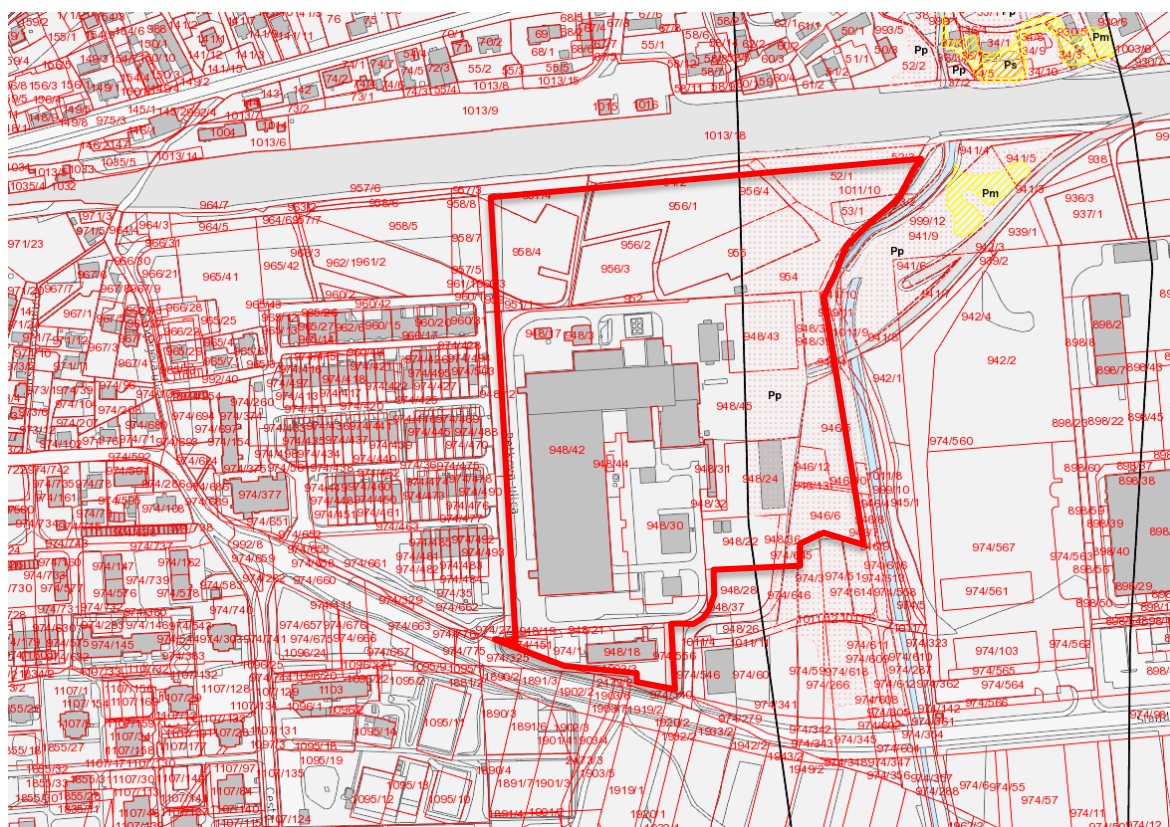
Slika 19: Karta vodnih virov – vodovarstvena območja; Vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve se v celoti nahaja na vodovarstvenem območjem Ljubljansko polje, kjer velja režim 2B »podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom«. Območje ureja predpis Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).

Hkrati Uredba o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov (Uradni list RS, št. 102/03, 41/04 – ZVO-1, 120/04, 7/06) območje uvršča v režim »ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja«.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev – odstopanje od določila za zasaditev dreves znotraj gradbene parcele in posledično zasaditev v regulacijski liniji izven gradbene parcele ter povečanje dovoljene višine objektov – z načrtovanimi posegi ne bo vplivalo na povečanje ogroženosti varovanih območij.

1.4.2 Poplavno ogrožena območja



Legenda:

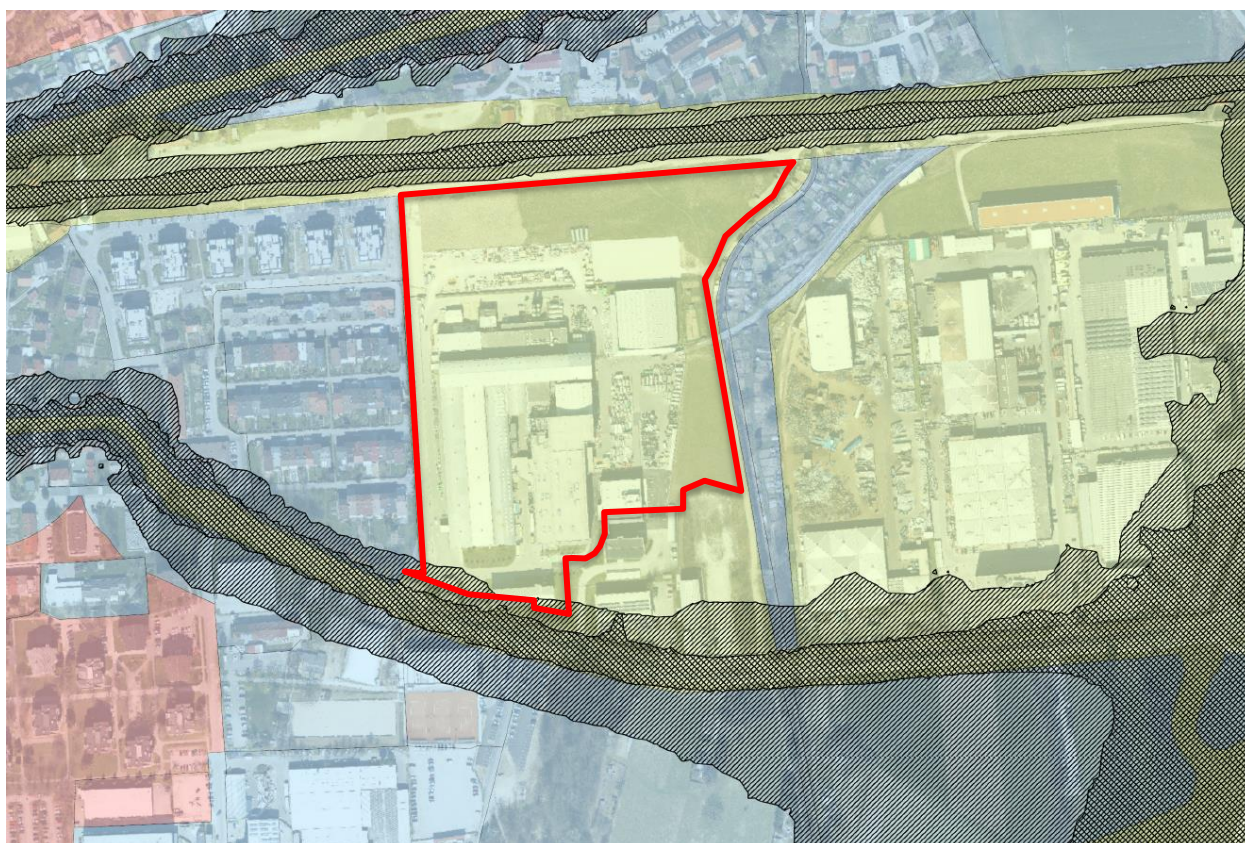
- Razredi poplavne nevarnosti**
- Območje velike nevarnosti
 - Območje srednje nevarnosti
 - Območje majhne nevarnosti
 - Območje preostale nevarnosti
 - Območja veljavnosti kart poplavne nevarnosti

Slika 20: Poplavno ogrožena območja in z njimi povezane erozije celinskih voda, razredi poplavne nevarnosti; Vir: Urbinfo

Za območje skrajno vzhodnega dela območja lokacijske preveritve je izdelana študija Hidrološko hidravlična analiza ter izdelava poplavnih kart za Črnuščico in Gameljščico (izdelal Inženiring za vode d.o.o., št. projekta: B61-FR/10, Ljubljana, avgust 2010, vir: Urbinfo). Kot je razvidno iz slike 20 glede na omenjeno študijo spada območje v razred območja preostale nevarnosti. Na območju lokacijske preveritve je del nabrežja do obstoječe poti uvrščen na območje preostale nevarnosti.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev – odstopanje od določila za zasaditev dreves znotraj gradbene parcele in posledično zasaditev v regulacijski liniji izven gradbene parcele ter povečanje dovoljene višine objektov - z načrtovanimi posegi ne bo vplivalo na poplavne nevarnosti območja. Poseg nima bistvenega vpliva na povečanje poplavne nevarnosti.

1.4.3 Hrup



Legenda:

- Območje II. stopnje varstva pred hrupom
- Potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom
- Območje III. stopnje varstva pred hrupom
- Območje IV. stopnje varstva pred hrupom
- Preseganje vrednosti hrupa za II. stopnjo
- Preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo

Slika 21: Območja varstva pred hrupom, območja prekomerne obremenitve s hrupom, vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve je v veliki meri opredeljeno kot območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom. Del območja na severovzhodu spada v III. stopnje varstva pred hrupom. Vrednosti hrupa za II. stopnjo so presežne na skrajnem jugu območja lokacijske preveritve.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev – odstopanje od določila za zasaditev dreves znotraj gradbene parcele in posledično zasaditev v regulacijski liniji izven gradbene parcele ter povečanje dovoljene višine objektov - načrtovanimi posegi ne bo bistveno vplivalo na povečanje hrupa. Objekti se bo projektirali tako, da ob predvideni uporabi objekta mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene. S predvideno zasaditvijo dreves se bo hrup nekoliko omilil.

2. PRAVNI TEMELJ

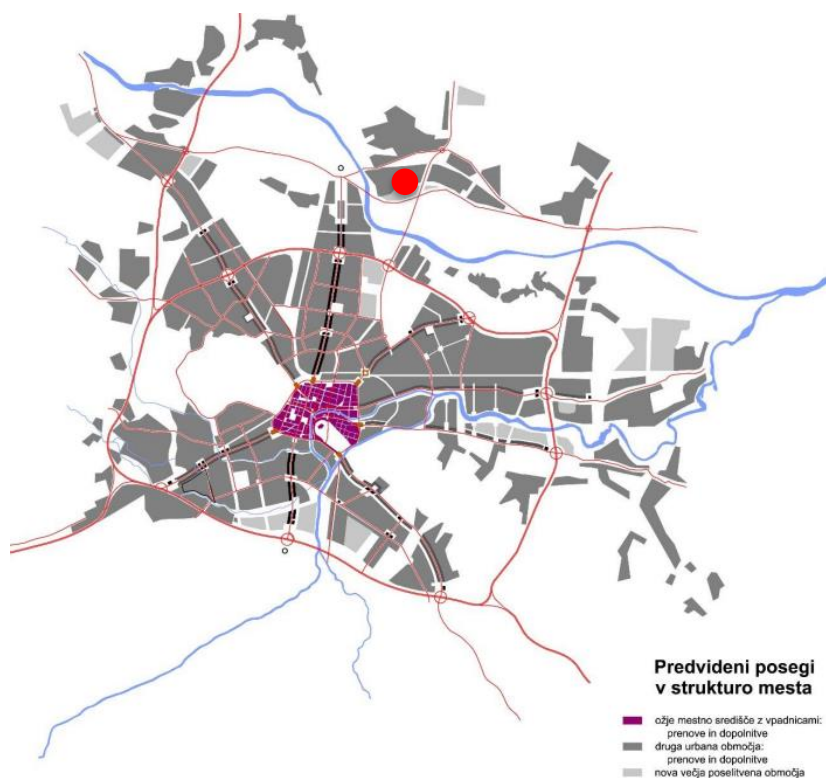
Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP ČR-537 so:

- 134., 136., 138., 139 in 140. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/2021, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22.

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če **zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL strateški del

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL SD, ki povzema usmeritve, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.



Slika 22: Predvideni posegi v strukturo mesta, OPN MOL SD (okvirno območje lokacije preveritve z rdečo)

OPN MOL SD uvršča širšo območje lokacijske preveritve glede na predvidene posege v strukturo mesta med druga urbana območja, za katere sta predvidena prenova in dopolnitve. Območje se namreč nahaja med dvema pomembnima vpadnicama, Dunajsko cesto in Štajersko cesto.

Strateški del OPN MOL glede proizvodnih dejavnosti med cilji določa, da se ohranja celovitost večjih proizvodnih kompleksov za razvoj dejavnosti, ki potrebujejo večje območja. Sem spada tudi območje Kolektor ETRA d.o.o. in njihova težnja po razvoju in širitvi obstoječe dejavnosti znotraj gospodarske cone.

Za razvoj gospodarskih con, kamor spada območje lokacije preveritve s proizvodnim kompleksom Kolektor ETRA d.o.o., je določeno, da se poleg družbenoekonomskih pogojev, kapitala in znanja na področju visoke tehnologije in delovne sile upošteva tudi prostorske in okoljske kriterije:

- optimalno povezavo s prometnim in energetske omrežjem ter z drugo infrastrukturo opremljenostjo: s širitvijo poslovne, proizvodne in skladiščne zmogljivosti in predvidenim odstopanjem od PIP se ohranja optimalna povezava s prometnim in energetske omrežjem, saj bo ureditev sledila smernicam in določilom OPN MOL,
- razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij: predvidena širitev dejavnosti je načrtovana znotraj območja gospodarske cone, posamezna odstopanja ne bodo poslabšala bivalnih razmer v okolici, poleg tega je proti zahodu, kjer se nahaja stanovanjsko naselje, predvidena zasaditev drevoreda,
- z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih odprtih javnih prostorov: kljub predvidenim odstopanjem od PIP se bo delež zelenih površin in dreves na območju celotne lokacijske preveritve povečal,
- na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj je treba zagotoviti ustrezne odmike in zelene pasove: na stiku gospodarske cone z načrtovanimi gradnjami na severu in stanovanjske soseske na zahodu je predvideno parkirišče z drevoredom, prav tako je zagotovljen ustrezen odmik od stanovanjske soseske,
- upoštevati je treba vse ukrepe za varstvo okolja: z predvidenimi odstopanji od PIP se ohranja vse ukrepe za varstvo okolja.

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID je v skladu s cilji in usmeritvami, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL SD.

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL izvedbeni del

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP ČR-537, ki ima predpisano namensko rabo prostora IG – gospodarske cone. Gre za območja, ki so namenjena tehnološkemu parku, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti (9. člen, OPN MOL ID).

IG – GOSPODARSKE CONE

V območjih z namensko rabo IG – gospodarske cone so po določilih odloka OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 16):

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- **12510 Industrijske stavbe,**
- **12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,**
- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice
- **12203 Druge poslovne stavbe,**
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe,
- 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe zaposlenih v območju,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo zbirni centri

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m² BTP objekta ali dela objekta)
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 31130 Utrjene površine: samo utrjene skladiščne površine

Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele

V območjih z namensko rabo IG – gospodarske cone je po določilih OPN MOL ID (20. člen, 2. odstavek, Preglednica 6, točka 16) določen FZP najmanj 15 %. FI ni določen. FZ znaša največ 60 %.

Velikost in oblika gradbene parcele

25. člen OPN MOL ID v devetem odstavku določa, da vsak glavni objekt s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo. V EUP z namensko rabo IG ima lahko

glavni objekt s pripadajočimi zahtevnimi, manj zahtevnimi, nezahtevnimi in enostavnimi objekti enotno gradbeno parcelo.

11. odstavek istega člena določa, da je gradbena parcela, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine gradbene parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele, FZ, FBP ali FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine in podobno). 12. odstavek istega člena določa, da je gradbeno parcelo mogoče s parcelacijo razdeliti na dve ali več novih gradbenih parcel le v primeru, da vsaka od novo nastalih parcel ustreza minimalnim pogojem glede velikosti gradbene parcele, ki veljajo za EUP, v kateri je gradbena parcela.

Zasaditev dreves in zeleni klini, zelene strehe

V območjih z namensko rabo IG – gospodarske cone po določilih OPN MOL ID (34. člen, 1. odstavek, Preglednica 10) na gradbeni parceli na raščenem terenu potrebno zasaditi vsaj 25 dreves / ha. Območje lokacijske preveritve spada v območje zelenega klina. Po določilih OPN MOL ID (33. člen, 2. odstavek, tretja alineja) za območja v zelenem klinu velja, da se število s tem odlokom zahtevanih dreves v območjih, kjer je število dreves predpisano na hektar, poveča za 20 % oziroma najmanj za eno drevo. Hkrati 33. člen, 2. odstavek, druga alineja OPN MOL ID, določa, da se v območjih zelenih klinov predpisane zelene površine na raščenem terenu povečajo za 5 %, kar za območje ČR-537 skupaj znaša 15,75 %.

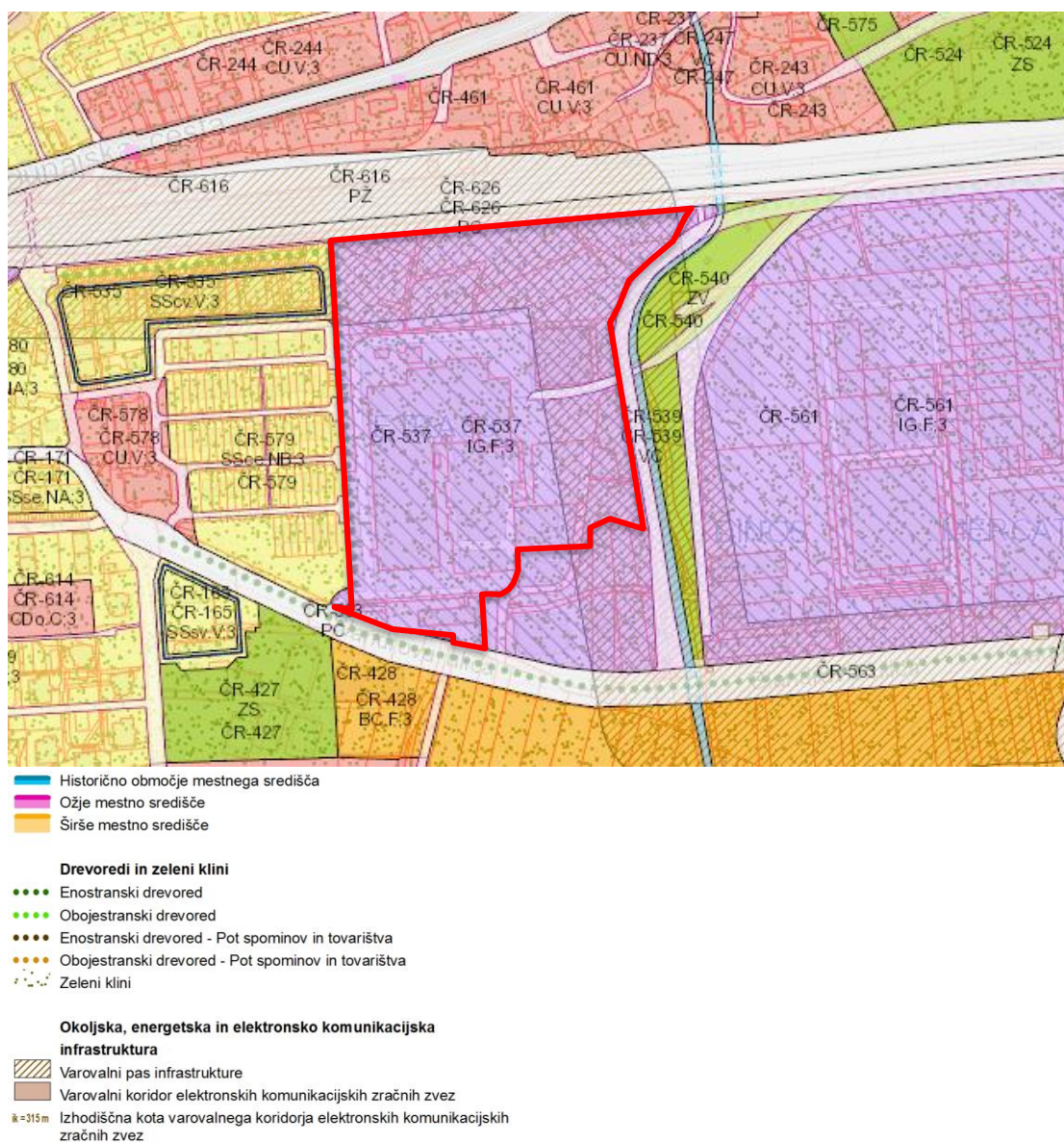
V 2. odstavku, četrta alineja, je predpisano, da je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 300,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih objektov inštalacij in naprav na strehi), treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe, vendar ne manj kot 300,00 m². To določilo ne velja v primeru prizidav, rekonstrukcij ali spremembe namembnosti objektov, ki imajo ravno streho z več kot 300,00 m² neto površine, če bi bila s tem ogrožena statična stabilnost objekta, kar je treba dokazati s statičnim izračunom.

Velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin

V območjih z namensko rabo IG – gospodarske cone se po določilih OPN MOL ID (32. člen, 3. odstavek) v primeru prizidav ali rekonstrukcij FZP zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji iz sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena (gradnja kanalizacijskega sistema) in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo na delih stavb in nadstreških. V tem primeru se, glede na delež zmanjšanega FZP, proporcionalno zmanjša tudi število zahtevanih dreves iz 34. člena OPN MOL ID.

Višine nestanovanjskih objektov glede na namensko rabo

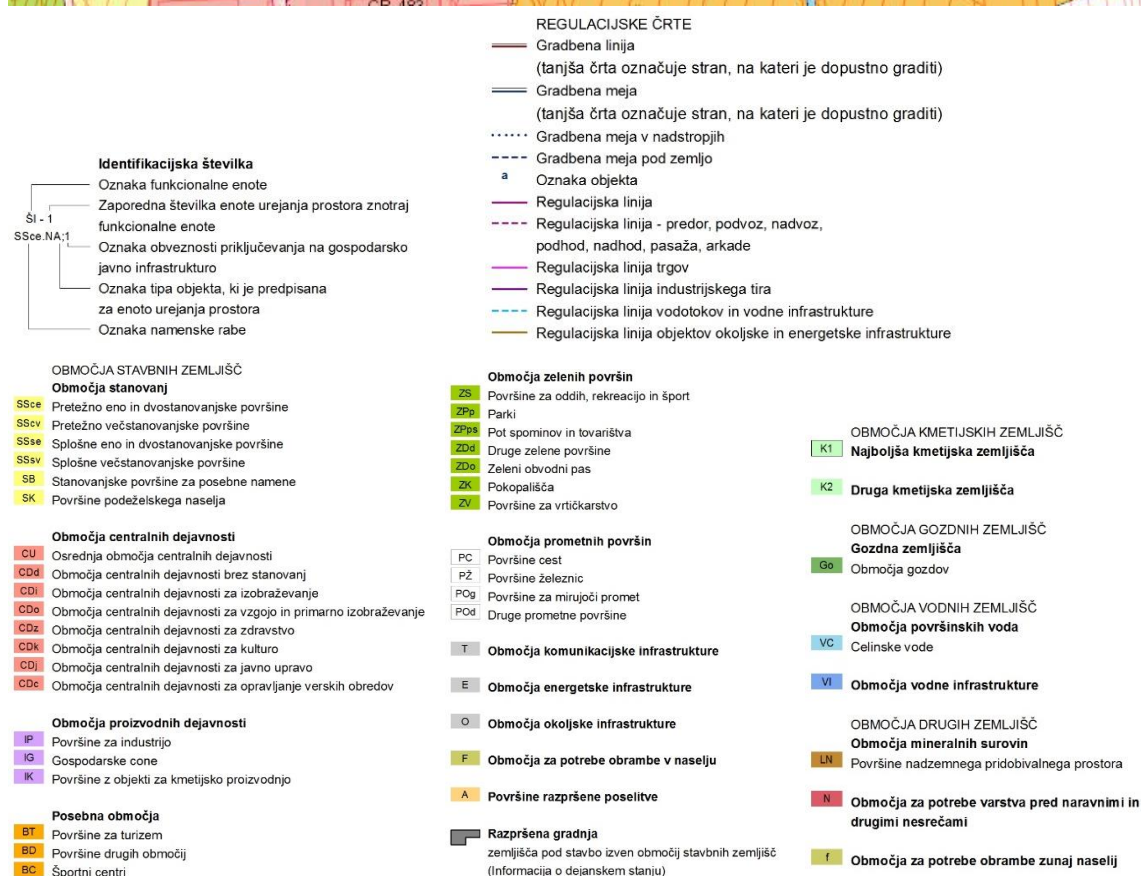
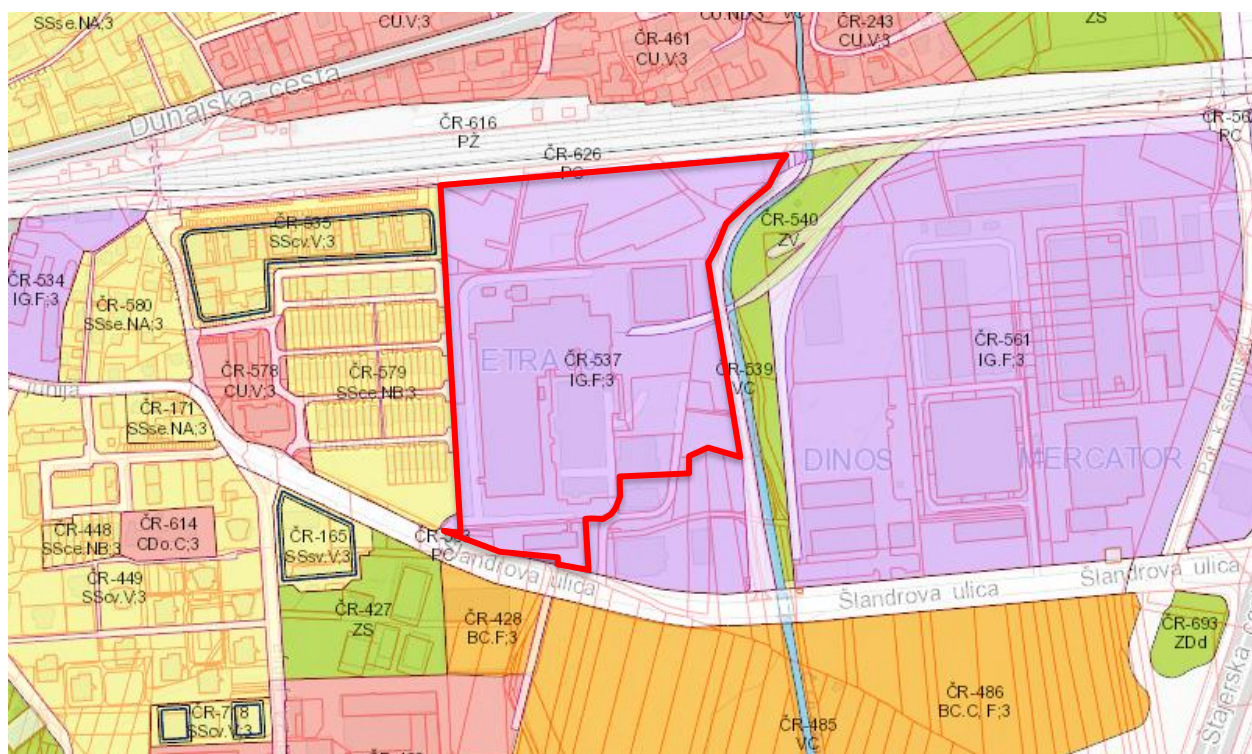
V območjih z namensko rabo IG – gospodarske cone po določilih OPN MOL ID (22. člen, 1. odstavek, Preglednica 8) je določena višina objektov. Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, razen če je to potrebno zaradi tehnološkega procesa. Za območje EUP ČR-537 je z urbanističnimi pogoji podrobnejše določeno, da višina objektov v pasu 60,00 m južno od načrtovane cestne povezave ob železnici ne sme presegati višine 15,00 m.



Legenda:

Meja območja lokacijske preveritve

Slika 23: Območje lokacijske preveritve za del EUP ČR-537 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in regulacijskih elementov); Vir: Urbinfo, 2022



Legenda:

Meja območja lokacijske preveritve

Slika 24: Območje lokacijske preveritve za del EUP ČR-537 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora); Vir: Urbinfo, 2022

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ČR-537 (Priloga 1)

ČR-537, IG

URBANISTIČNI POGOJI	Višina objektov v pasu 60,00 m južno od načrtovane cestne povezave ob železnici ne sme presegati višine 15,00 m, v preostalem območju pa višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, če tehnološki proces ne zahteva drugače. Na zahodnem robu EUP je treba ob meji s stanovanjsko sosesko zagotoviti zasaditev drevoreda.
OKOLJEVARSTVENI POGOJI	Pri zasnovi prometne povezave ob Črnušnici je treba zagotoviti zakonsko predpisan odmik 5,00 m od vodotoka.

2.3 Državni prostorski izvedbeni akti

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

Severni del EUP ČR-537 se nahaja na območju DPN v pripravi; Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5) in Sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja za nadgradnjo železniške proge št. 21 Ljubljana Šiška–Kamnik Graben (Sklep Vlade RS, št. 35000-15/2021/3).

2.4 Izvedene lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN MOL.

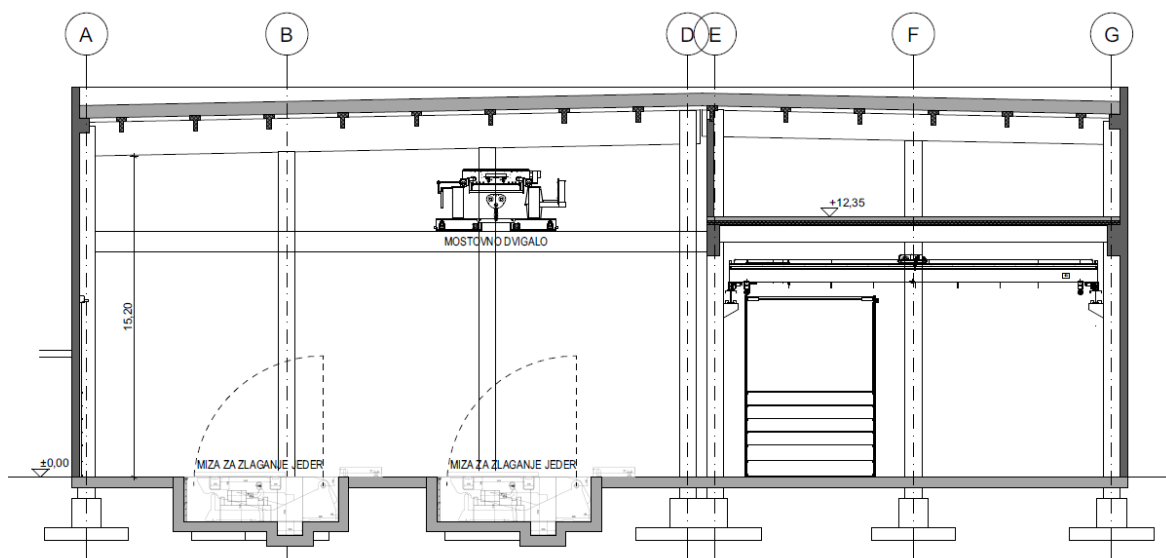
3. PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi projektne naloge, izdelane za podjetje Kolektor ETRA d.o.o. Investitor in pobudnik želi razširiti poslovno proizvodno kompleks znotraj gospodarske cone.

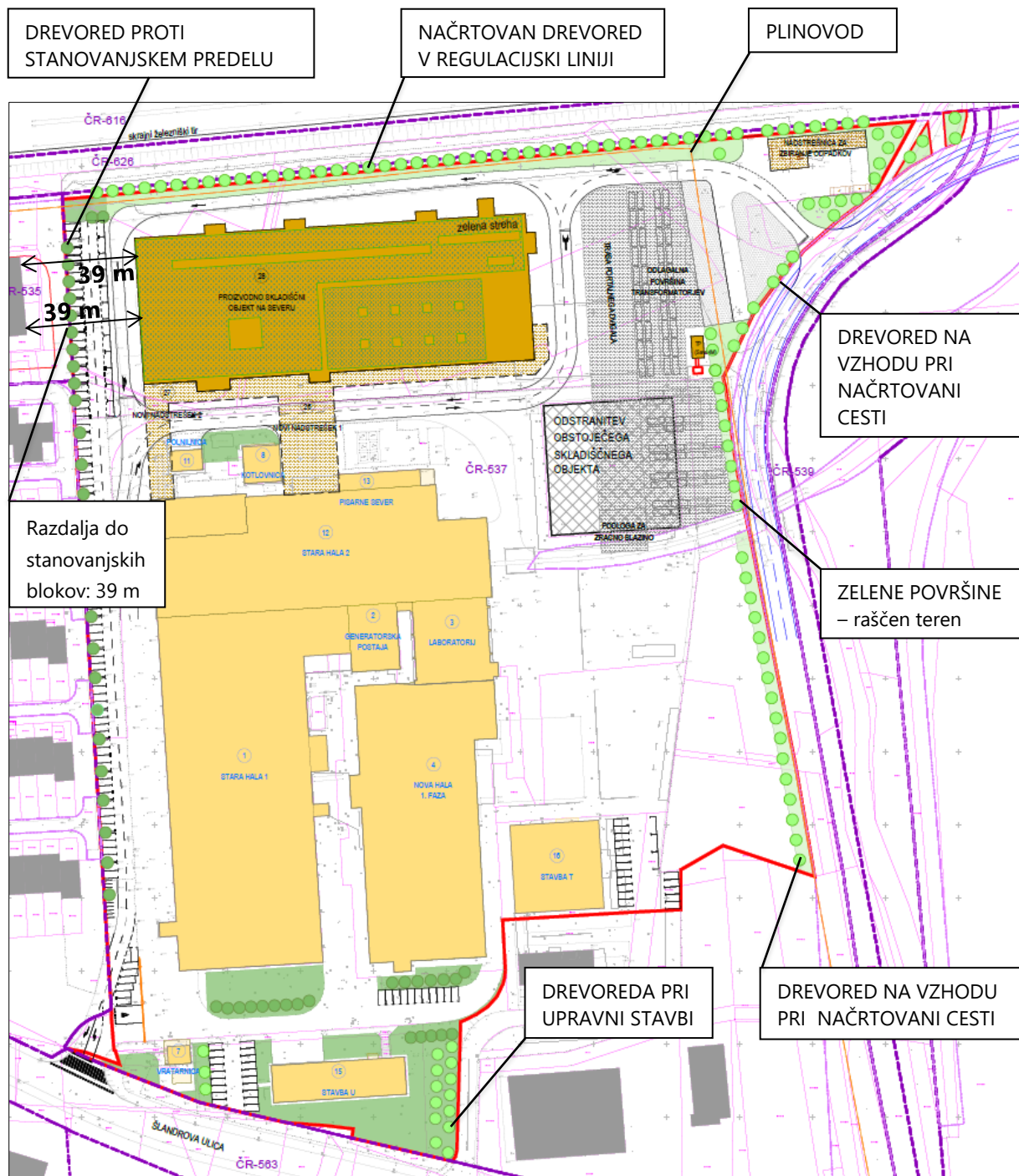
V industrijskem kompleksu je predvideno povečanje proizvodnih in skladiščnih površin s spremljajočimi dejavnostmi - administrativno tehnične službe, ekološki otok, ter ureditev ustreznih dostopov in manipulativnih površin. Na projektnem nivoju je obdelana tudi zunanja ureditev s potrebnimi komunikacijskimi potmi in vsa gospodarska javna infrastruktura. Zaradi tehnoloških potreb po povečani inštalirani moči je preverjena tudi potreba po morebitni izvedbi nove ali razširitvi obstoječe transformatorske postaje, ki se bo napajala z obstoječega elektroenergetskega omrežja. Celotno vlaganje in ureditev je prevideno v osmih fazah, ki se med seboj prepletajo.

Proizvodno - skladiščni objekt, za katerega se predlaga odstopanje od določene višine, bo novogradnja, ki bo zgrajena v dveh fazah. Predviden je kot skeletna jeklena konstrukcija z ravno-zeleno streho. Izveden bo deloma kot dvoetažna hala, deloma kot pritlična. Desni spodnji del objekta, ki se bo izvedel v prvi fazi bo regalno skladišče z visokim stropom. Levi in zgornji del objekta (v obliki črke L) bo v dveh etažah, v pritličju bo proizvodnja, v nadstropju bodo poslovni prostori. Streha bo izvedena kot ravna z ozelenitvijo. V pritličju je predvidena proizvodnja z regalnimi in ogrevanim skladiščem z dvigalom, jedrarna s hidravlično dvizno zlagalno mizo, manipulacijska paleta, priprava kotlov, strojna delavnica in različna dvigala, zaradi česar se zaradi tehnološkega procesa predlaga, da se omogoči večja višina objekta kot je predpisana po določilih OPN MOL ID.

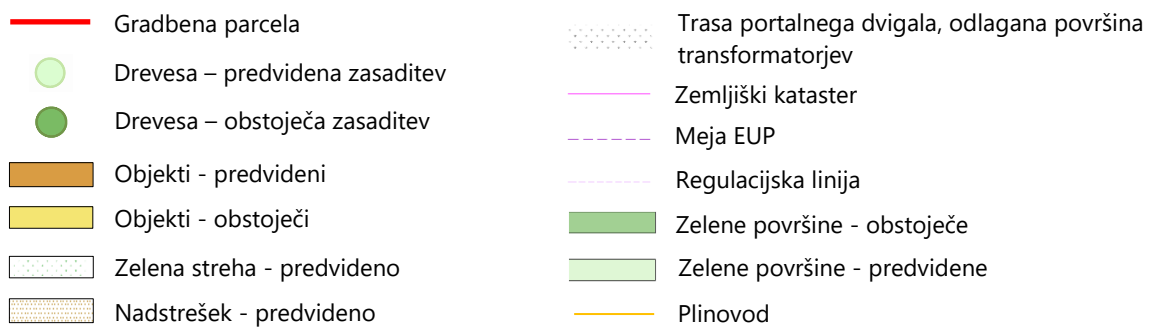
V prizidavah so načrtovane širitve obstoječih dejavnosti. Zunanja ureditev obsega predel za izvedbo proizvodno-skladiščnega objekta, izvedbo podlage za portalno dvigalo in skladiščenje končnih proizvodov. V sklop spada tudi trajna prestavitev skladiščnega šotora, prometna ureditev z novim dostopom za transportna vozila na severovzhodu območja in ureditev internega prometa s ciljem razbremenitve glavnega vhoda. Okoli kompleksa je predvidena mrežna ograja višine 2,0 m.



Slika 25: Shematični prerez načrtovanega objekta, ki je zaradi specifičnosti tehnoloških procesov visok okoli 18,50 m



Slika 26: Shematični tloris načrtovane ureditve



Vzhodno od obstoječih objektov so umeščene prizidave obstoječega kompleksa, severno je načrtovan proizvodno skladiščni objekt z zeleno streho (rjava šrafura). Na zahodnem robu je, skladno z določili OPN MOL ID, predvidena gostejša zasaditev dreves (na dve parkirni mesti) na parkirišču kot nadaljevanje drevoreda proti severu. Na severovzhodu je umeščen ekološki otok pod nadstreškom in nov prometni priključek za dostop do kompleksa Kolektor ETRA d.o.o.

Na vzhodnem robu je, ob novi dostopni cesti, načrtovan nov drevored. Del območja, prikazan s sivo šrafuro, je namenjen trasi portalnega dvigala, podlogi za zračno blazino in odlagalni površini transformatorjev. Na severu, izven območja lokacijske preveritve, se predlaga umestitev drevoreda ob pešpoti v regulacijski liniji, ki poteka vzdolž železnice.

Zaradi načrtovanih gradbenih posegov je bila pri projektiranju upoštevana tudi obstoječa gospodarska in javna infrastruktura na območju. Upoštevan je odmik drevoreda od plinovoda na severu in zahodu, prav tako so upoštevani odmiki od kanalizacije in vodovoda. V območju na severozahodu ni predvidena novogradnja stavbe, gradbena dela v območju plinovoda na nivoju terena ne bodo potekala, predvidena pa je nadstrešnica svetle višine 6 m med obstoječim objektom in novo stavbo. Nadstrešnica ne bo omejevala dostopa do plinovoda in njegovega vzdrževanja. Nadstrešnica bo deloma vpeta v objekte, deloma pa podprta s stebri. Podrobneje bodo posegi razvidni iz dokumentacije DGD. Na severu območja, kjer je predviden drevored izven gradbene parcele, je odmik drevesa od osi plinovoda najmanj 2,6 m, večina dreves pa je odmaknjena 3 m ali več od osi plinovoda.

Obstoječa dejavnost Kolektor ETRA d.o.o., se kljub načrtovani širitvi ne bo spreminjala. Glede na dejavnost na območju objekti in procesi ne spadajo pod naprave, ki povzročajo industrijske emisije iz vrste dejavnosti naprav po Prilogi 1, Uredbe o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Uradni list RS št. 68/22). Pridobljeno je okoljevarstveno dovoljenje (OVD št. 35472-54/2015-7) za predelavo odpadkov in emisije snovi v zrak v delu proizvodne hale (sestava in servis transformatorjev), ki je namenjen razgradnji starih transformatorjev. Največja zmogljivost naprave za predelavo odpadkov je 660 t na leto. Iz tega sledi, da glede na zgoraj omenjeno Prilogo 1 Uredbe 68/22, investitorjeva dejavnost ne zapade pod tako vrsto naprave.

Na območju se prav tako periodično in skladno z zakonodajo izvajajo redni nadzori emisij v okolje: meritve emisij hrupa v okolje, meritve emisij v zrak in meritve emisij v vode. Načrtovana širitev proizvodnih procesov tako ne bo imela negativnih vpliv na okolje.

4. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 OPIS ODPSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Vlagatelj pobude in investitor, Kolektor ETRA d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere – izgradnja proizvodno skladiščnega objekta v sklopu širitve obstoječe dejavnosti – dopusti individualno odstopanje od dveh različnih prostorskih izvedbenih pogojev v odloku OPN MOL ID in sicer:

- da se dopusti odstopanje od določil prvega odstavka 34. člena, ki določa, da je potrebno zasaditi predpisano število dreves na gradbeni parceli,
- da se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev od urbanističnega pogoja, ki velja za ČR-537, in določa, da višina objektov v pasu 60,00 m južno od načrtovane cestne povezave ob železnici ne sme presegati višine 15,00 m.

Vlagatelj pobude predlaga, da se del predpisanih dreves lahko zasadi izven gradbene parcele, v regulacijski liniji pešpoti, in da v območju lokacijske preveritve, ne glede na oddaljenost od načrtovane cestne povezave ob železnici, velja omejitev višine do 20,00 m.

Opis odstopanj:

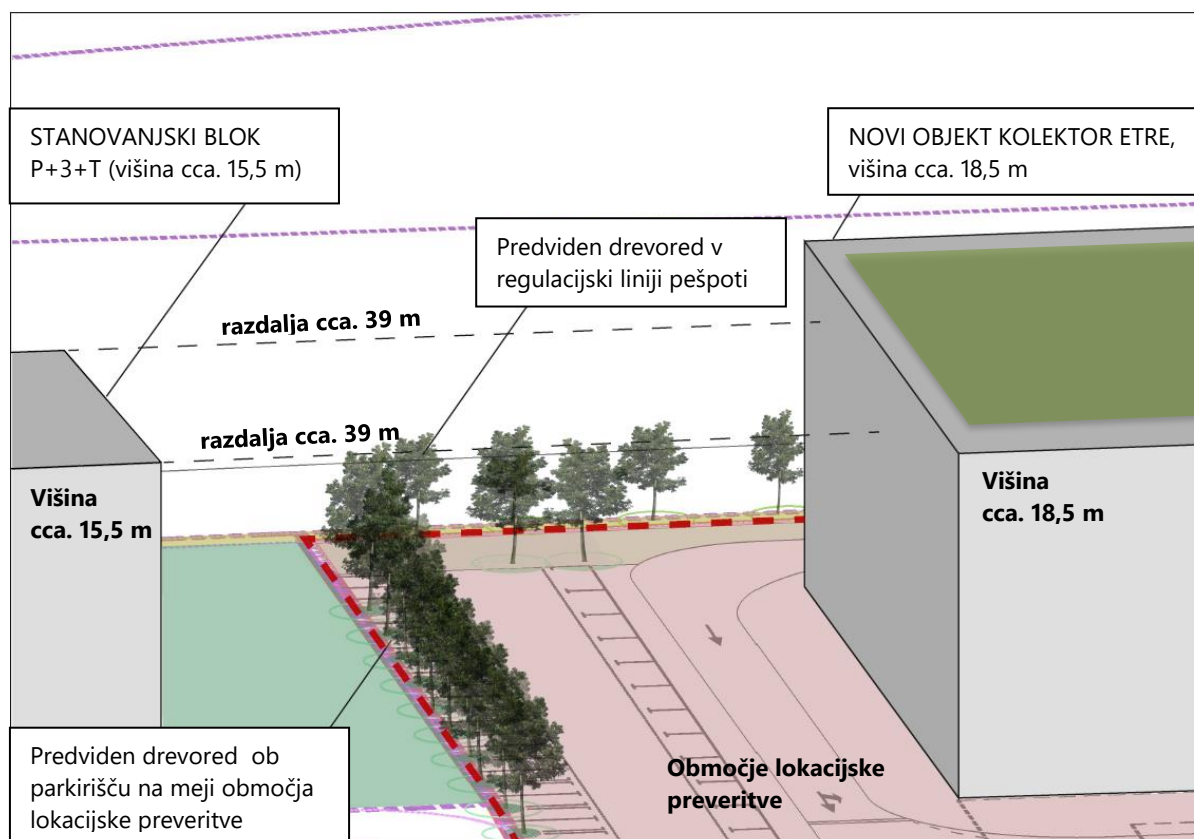
Za namen in uresničitev investicijske namere je potrebno individualno odstopanje od dveh prostorsko izvedbenih pogojev v OPN MOL ID:

1. Odstopanje od določila, ki določa zasaditev dreves na gradbeni parceli.

Zaradi specifičnosti prostorske ureditve in prostorskih pogojev se predlaga zasaditev dela dreves (drevoreda) izven gradbene parcele, v regulacijski liniji pešpoti na severu območja EUP ČR-537, s čimer bi zasaditev še vedno imela načrtovan vpliv in učinek na območje, saj je načrtovan neposredno ob meji. V območju regulacijske linije neposredno ob meji lokacijske preveritve je v obliki drevoreda predvidenih 48 novih dreves.

2. Odstopanje od urbanističnega pogoja, ki za EUP ČR-537 določa, da višina objektov v pasu 60,00 m južno od načrtovane cestne povezave ob železnici ne sme presegati višine 15,00 m, sicer pa je višina v EUP ČR-537 omejena na 20,00 m.

Predlaga se enotno višino na območju lokacijske preveritve do 20,00 m in sicer zaradi posebnih tehnoloških procesov, ki zahtevajo izgradnjo proizvodno skladiščnega objekta približne višine 18,50 m, kot je razvidno iz shematičnega prereza na sliki 25. Znotraj objekta so za poseben tehnološki proces predvidene hidravlična dvizna zlagalna miza, manipulacijska paleta in ustrezno dvigalo, zaradi česar zaradi zahtevane svetle višine, zahtevane tehnologije in ostalih inštalacij končna višina načrtovanega objekta znaša več kot 15,00 m. Odstopanje glede višinske omejitve v primerjavi z okoliškim stanovanjskim objektom, ki je oddaljen okoli 39 m, znaša približno 3,5 m oz. eno etažo, kar bistveno ne vpliva in poslabšuje bivalnih razmer.



Slika 29: Shema s prikazanim vplivom odstopanja glede višine, zasaditvijo dreves in razdaljo do okoliških objektov (vir: LUZ d.d.).

4.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN so:

- **fizične lastnosti zemljišča, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine, iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,**
- **nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta niso bile poznane ali uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.**

V prvem odstavku 136. člena ZUreP-3 je določeno, da je odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Zaradi fizične lastnosti zemljišča in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo (iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3) se posledično na območju lokacijske preveritve predlaga odstopanje od določila, da je potrebno predpisano število dreves zagotavljati na gradbeni parceli. Na območju poteka obstoječi plinovod, zaradi katerega je na določenih zemljiščih in delih zemljišč zmanjšana možnost zasaditve dreves. Predlaga se zasaditev 48 dreves izven območja gradbene parcele, v regulacijski liniji pešpoti na severu območja EUP ČR-537, na meji s sosednjo EUP ČR-626, s čimer bi zasaditev še vedno imela načrtovan vpliv in učinek na območje, saj je načrtovana neposredno ob meji gospodarske cone. Prav tako so drevoredi načrtovani po obodu območja lokacijske preveritve, predvsem ob javnih poteh in prometnih površinah (ceste, parkirišča), kar zmanjšuje morebitne vplive na okolico in vizualno izboljšuje območje.

Druga objektivna okoliščina, zaradi katere lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve presodi o dopustnosti individualnega odstopanja od izvedbenega pogoja, je dejstvo, da gre v primeru gradnje proizvodno skladiščnega objekta na delu območja lokacijske preveritve za uporabo tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta niso bile poznane ali uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije (iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3). Načrtovan novi objekt zaradi specifičnosti in tehnoloških posebnosti za proizvodni proces (dvigalo, zlagalna miza, manipulacijska paleta) zahteva večjo višino, kot je predpisano, in sicer do višine 20,00 m namesto zdaj predpisanih 15,00 m, s čimer se omogoči optimalnejša tehnična rešitev. Predviden objekt je glede na projektno dokumentacijo visok okoli 18,5 m, kar ne predstavlja večjega odstopanja višinskih gabaritov od okoliških objektov, prav tako je tudi odmik od okoliških stanovanjskih objektov glede na višino ustrezen (skoraj 39 m).

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Ureditve sledijo strateškim ciljem in usmeritvam - območje se ureja skladno z namensko rabo, torej za namen gospodarske cone, kamor se širši obstoječa proizvodna dejavnost. V prostoru, kjer je načrtovan objekt, je že danes skladišče na prostem, tako da bi z izgradnjo objekta, ki bo oblikovno usklajen z obstoječimi objekti podjetja Kolektor ETRA d.o.o. prišlo do celostne ureditve območja proizvodnje. Z načrtovanimi zunanjimi ureditvami in drevoredi, ki so predvideni predvsem po obodu območja lokacijske preveritve ter novimi zelenimi površinami bi se območje celostno izboljšalo in delno izboljšalo tudi okoliško območje.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID. Pri tem se upošteva tudi druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, gre zgolj za nekoliko višji objekt znotraj gospodarske cone, ki je tipološko in oblikovno skladen z ostalimi objekti proizvodnje in skladiščenja. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine. V načrtovanem objektu so namreč načrtovani takšni proizvodni procesi in dejavnosti, ki ne povečujejo hrupa ali kako drugače moteče vplivajo na okolico, predvsem na stanovanjske objekte zahodno od območja lokacijske preveritve. Poleg tega se izvaja redni nadzor emisij v okolje.

Z ustreznim odmikom predvidenega proizvodno skladiščnega objekta od parcele meje in stanovanjskih objektov je zmanjšan morebitni vpliv na okoliške objekte. Prav tako je glede na določila OPN MOL ID je ob zahodni meji načrtovana zasaditev drevoreda.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3 VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Gradnja novih objektov za potrebe podjetja Kolektor ETRA d.o.o. ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja in

pobudnika, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN MOL ID.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

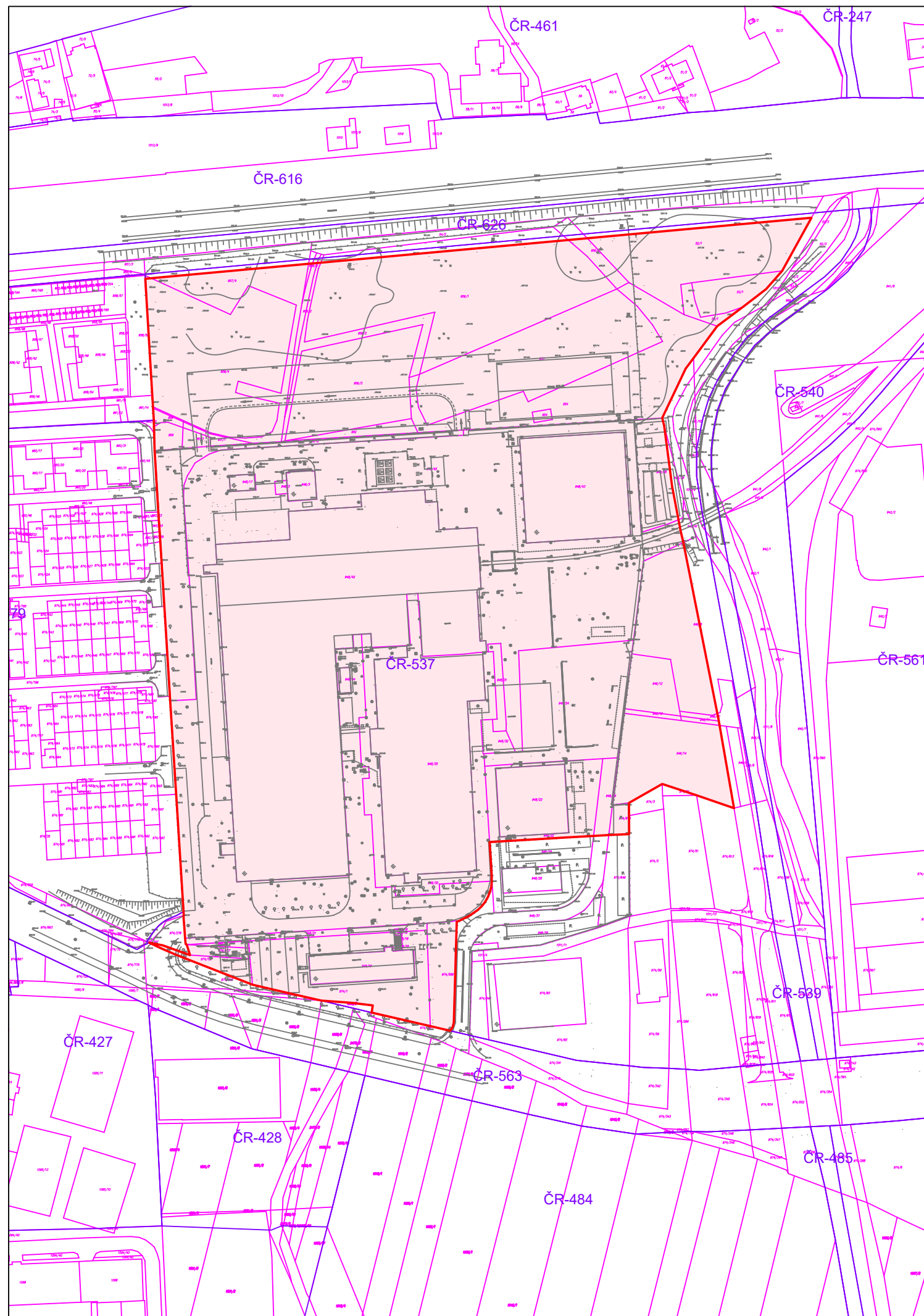
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju. Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave. Poseg izgradnje proizvodno skladiščnega objekta z ostalimi ureditvami ne bo vplival na povečanje ogroženosti varovanih območij.

Manjši del območja lokacijske preveritve na vzhodu se delno nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti. Načrtovan poseg nima bistvenega vpliva na povečanje poplavne nevarnosti.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Severni del EUP ČR-537 se nahaja na območju DPN v pripravi; Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5) in Sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja za nadgradnjo železniške proge št. 21 Ljubljana Šiška–Kamnik Graben (Sklep Vlade RS, št. 35000-15/2021/3).

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:2000



LEGENDA



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



KATASTRSKI NAČRT



TOPOGRAFSKI NAČRT



MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

ČR-537

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



PROJEKTANT



LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d.

Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana

Telefon +386(0)1 360 24 00

www.luz.si • info@luz.si

PROJEKT

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
ZA DEL EUP ČR-537

NAROČNIK

KOLEKTOR ETRA d.o.o.
Šlandrova ulica 10
1231 Ljubljana - Črnuče

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-1520

SODELAVCI

Žiga MLJAČ, mag. inž. arh. urb.

NAČRT

GEODETSKI IN KATASTRSKI NAČRT
S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE

ID PA:

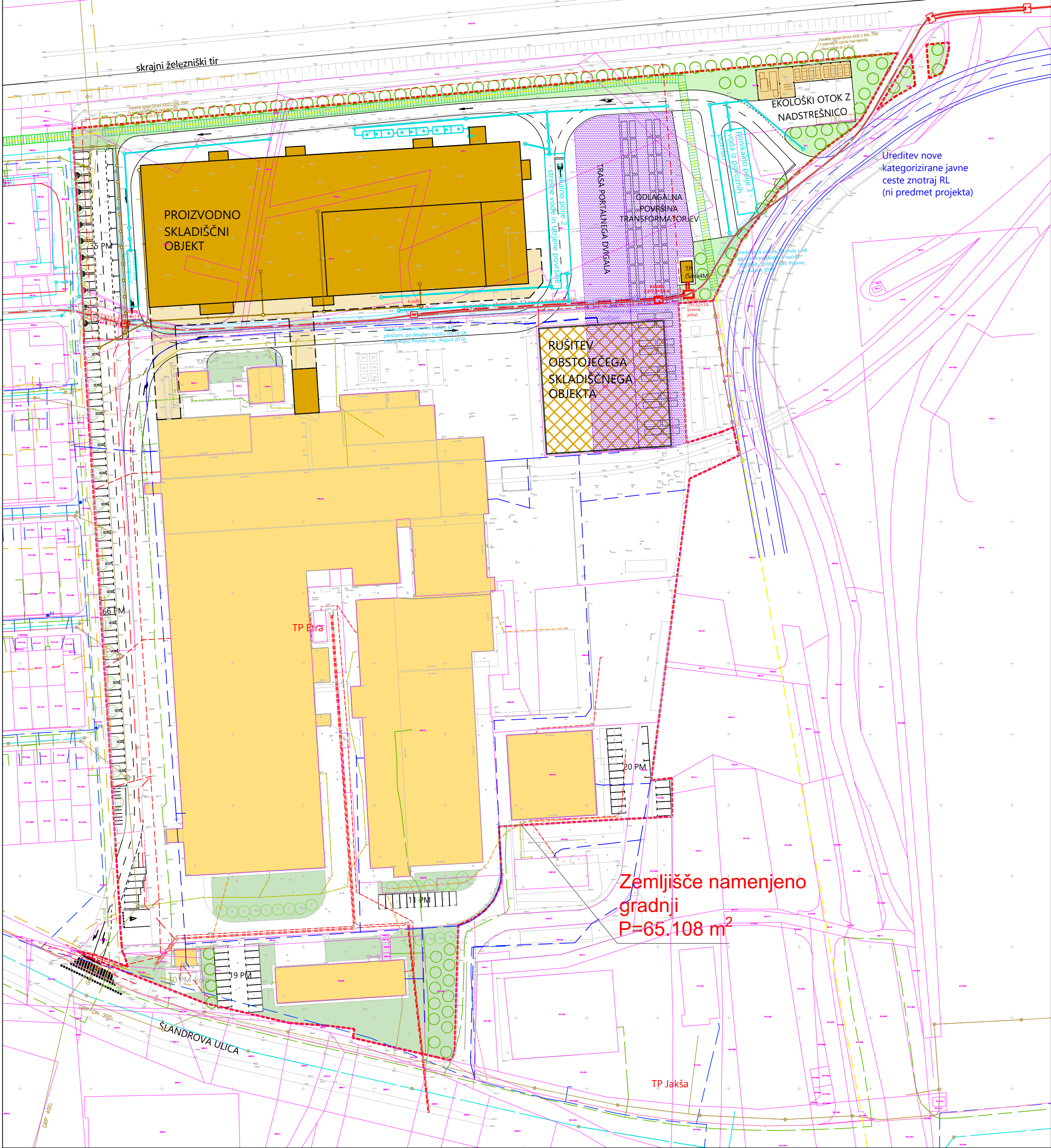
ŠT. PROJEKTA: 8977

MERILO: 1:2000

ŠT. NAČRTA: 1

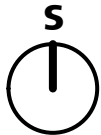
DATUM: Oktober 2022

III	Priloge
1	Prikaz komunalnega zbirnika in načrtovane ureditve



- LEGENDA
- ZEMLJIŠČE NAMENJENO GRADNJI
 - PREDVIDENI OBJEKTI
 - PREDVIDENE NADSTREŠNICE
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - RUŠITEV OBSTOJEČEGA OBJEKTA
 - OBSTOJEČE ZELENICE/DREVESA
 - PREDVIDENE ZELENICE/DREVESA

LEGENDA KOMUNALNIH VODOV				
	OBSTOJEČI	PREDVIDENI PREDMET PROJEKTA	UKINJENI	PREDVIDENI NI PREDMET PROJEKTA
Kanalizacija				
Kanalizacija - meteorna				
Vodovod				
Plinovod				
Prenosni plinovod				
Virovod				
El. vod interni - podzemni				
El. vod SN - podzemni				
Javna razsvetljava				
Telekomunikacijski vod				
Kabelski TV				



KOMUNALNI ZBIRNIK

PROJEKTANT		LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d. Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana Telefon +386(0)1 360 24 00 www.luz.si • info@luz.si
OBJEKT		PROIZVODNO SKLADIŠČNI OBJEKT
INVESTITOR		KOLEKTOR ETRA d.o.o. Šlandrova ulica 10 1000 Ljubljana
VODJA PROJEKTA		Polona Troha Kleindienst, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1448 A
POOBLAŠČENI ARHITEKT		Martin Starc, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1039 PA PPN
SODELAVCI		Miha Miklavčič Urška Turk, mag. inž. arh.
VRSTA DOKUMENTACIJE	LOKACIJSKA PREVERITEV - priloga GJI	
VRSTA NAČRTA	Vodilni načrt - načrt arhitekture	
VSEBINA RISBE	KOMUNALNI ZBIRNIK	
DATUM	November 2022	
OPOMBE	Prikaz GJI kot priloga lokacijske preveritve	

ŠT. PROJEKTA:	8977
ŠT. NAČRTA:	2
MERILO:	1:1000
ŠT. RISBE:	2

IV

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22)
- Spletni portal eProstor
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: *<https://egp.gu.gov.si/egp/>*
- Google zemljevidi: *<https://www.google.com/maps/>*
- Spletni portal Mestne občine Ljubljana