

dokumentacija

**ELABORAT INVESTICIJSKIH NAMER IN IZKAZ  
SKLADNOSTI Z OPN MOL ID IN ZN ŠP 2/1 Litostroj  
ZA IZDELAVO OPPN ZA OBMOČJE LEK V LJUBLJANI**

pobudnik

**LEK d.d.**  
**Verovškova 57**  
**1526 Ljubljana**

izdelovalec OPPN

**PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.**  
**Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur**

žig:  
podpis:

**Protim Ržišnik Perc**  
ARHITEKTI IN INŽENIRJI  
Protim Ržišnik Perc d.o.o.  
Poslovna cona A2, SI-4208 Šenčur  
ID št. za DDV SI35868462

odgovorni vodja izdelave OPPN

**Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh., A-1111**

žig:  
podpis:

**EVGENIJA PETAK**  
univ. dipl. inž. arh.  
pooblaščenka arhitektka  
ZAPS 1111 A

št. projekta

**P 155100**

kraj in datum izdelave

**Šenčur, december 2020**

## KAZALO VSEBINE

1. UVOD .....	3
2. OBMOČJE EUP ŠI-408 IN OPPN .....	3
3. PREDSTAVITEV PREJETIH INVESTICIJSKIH NAMER.....	6
4. PRILOGE .....	17
1.Dopis lastnikom: Seznanimatev s prejetima investicijsko namero in poziv k oddaji lastnih investicijskih namer (št. 35021-15/2020-3, datum: 9.9.2020) .....	17
2.Prejete investicijske namere.....	17

## 1. UVOD

Elaborat vsebuje pregled prejetih investicijskih namer in ugotovitve skladnosti le-teh z OPN MOL ID ter z veljavnim Zazidalnim načrtom (ZN). Za del ZN je Lek d.d. podal pobudo za začetek postopka priprave OPPN, ki je podrobneje predstavljena v elaboratu Investicijska namera za izdelavo OPPN za območje Lek v Ljubljani, št. projekta P 155100, ki ga je maja 2020 izdelalo podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o.

Na podlagi prejete pobude je MOL- Oddelek za urejanje prostora vse lastnike parcel v EUP ŠI-408 pozval k odzivu oz. oddaji lastnih investicijskih namer z dopisom št.: 35021-15/2020-3, z datumom 9.9.2020.

Na dopis so se odzvali oz. podali investicijske namere do predpisanega roka iz dopisa (28.9.2020):

1. Srdan Kuret s prejetim el.sporočilom z datumom 15.9.2020
2. Marija Kuralt s prejetim el.sporočilom z datumom 15.9.2020 in  
Marjan Šifrer s prejetim el. sporočilom z datumom 6.10.2020
3. Milan Babič s prejetim dopisom z datumom 28.9.2020  
Jernej Jan s prejetim dopisom z datumom 28.9.2020  
Iztok Šetina s prejetim dopisom z datumom 28.9.2020  
RCL int d.o.o. s prejetim dopisom z datumom 28.9.2020
4. Butan plin d.d. s prejetim dopisom z datumom 28.9.2020
5. Želva d.o.o. s prejetim dopisom z datumom 29.9.2020
6. GH Holding d.o.o. in MTL d.o.o. / po njihovem pooblastilu Arhitura d.o.o.  
s prejetim dopisom z datumom 25.9.2020
7. Zavod RS za blagovne rezerve s prejetim el. sporočilom z datumom 1.10.2020
8. Marija Erjavec / po njihovem pooblastilu Profundis d.o.o.  
s prejetim el. sporočilom z datumom 12.10.2020
9. CLAPA gradbeno podjetje d.o.o. s prejetim dopisom z datumom 3.11.2020
10. AG-MA gradbeništvo d.o.o. s prejetim dopisom z datumom 4.11.2020

Izdelani elaborat vsebuje:

- prikaz območja EUP ŠI-408 in območja pobude OPPN
- predstavitev investicijskih namer in ugotovitve skladnosti
- priloge (dokumentacija z dopisom in prejetimi investicijskimi namerami).

## 2. OBMOČJE EUP ŠI-408 in OBMOČJE POBUDE ZA IZDELAVO OPPN

Območje EUP ŠI-408 se nahaja na severnem delu mesta Ljubljana, v mestni četrti Šiška, v katastrskih občinah Dravlje (1738), Zgornja Šiška (1739) in Spodnja Šiška (1740) ter meri cca. 25 ha.



Za območje EUP ŠI-408 v OPN MOL ID ni podanih podrobnih usmeritev za pripravo OPPN, ker se območje ureja z veljavnim Zazidalnim načrtom za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – del (Uradni list RS, št. 61/99, 76/06 in 78/10).

Ker gre za relativno star ZN, sprejet v letu 1999, investitorju Lek d.d. ne omogoča vseh danes nujnih potreb po prilagajanju hitro spreminjajočim se tržnim potrebam, zato je občini podal pobudo, da se območje njegovih zemljišč, ki na severu mejijo na območje Butan plina d.d. in na jugu na novopredvideno cestno povezavo izvzame iz območja urejanja z ZN ter se zanj pripravi nov OPPN.

Območje predlaganega OPPN predstavlja del EUP ŠI-408 v površini cca. 14 ha.

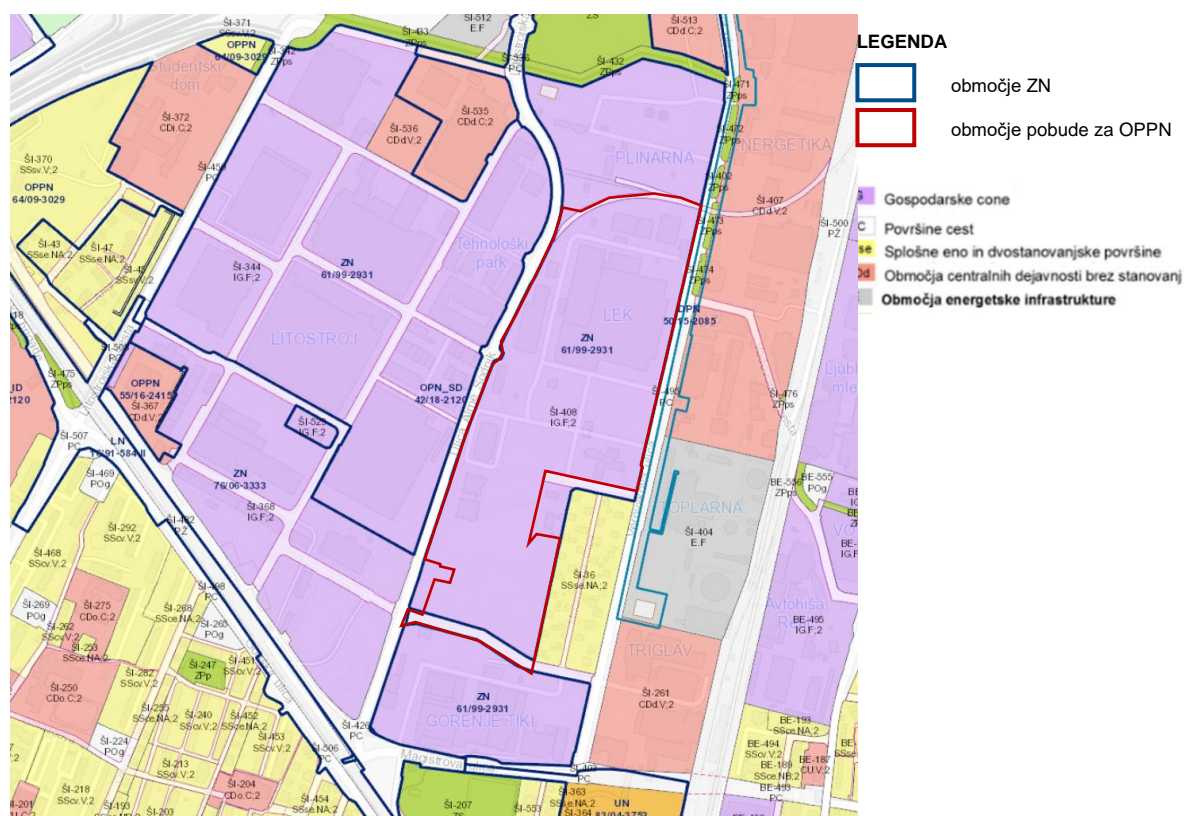


LEGENDA

-  območje EUP ŠI-408
-  območje pobude za OPPN

Slika 1: Prikaz območja pobude za OPPN in EUP ŠI-408 *(lasten vir)*

Skladno z OPN MOL – ID se lokacija investicije nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako ŠI-408.



Slika 2: Prikaz namenske rabe prostora z veljavnimi prostorskimi akti in območjem pobude za OPPN (vir: Urbinfo)

Podrobna namenska raba obravnavanih zemljišč je IG – gospodarske cone (območja, namenjena tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti).

V nadaljevanju so v pregledni tabeli povzeta ključna izhodišča za urejanje iz OPN MOL – ID.

podrobna namenska raba	opis podrobne namenske rabe	FI (OPN)	FZ (OPN)	FZP (OPN)	FBP (OPN)	oznaka tipa objekta	obveznost priključevanja na okoljsko in energetsko javno infrastrukturo	zeleni klini
IG	gospodarske cone	/	/	60%	15%	/	F objekt velikega merila in tehnološka stavba	2

Tabela 1: Podrobna namenska raba prostora (vir: Urbinfo)

OPN MOL – ID za območja z namensko rabo IG določa naslednje pogoje glede višinskih gabaritov 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.«

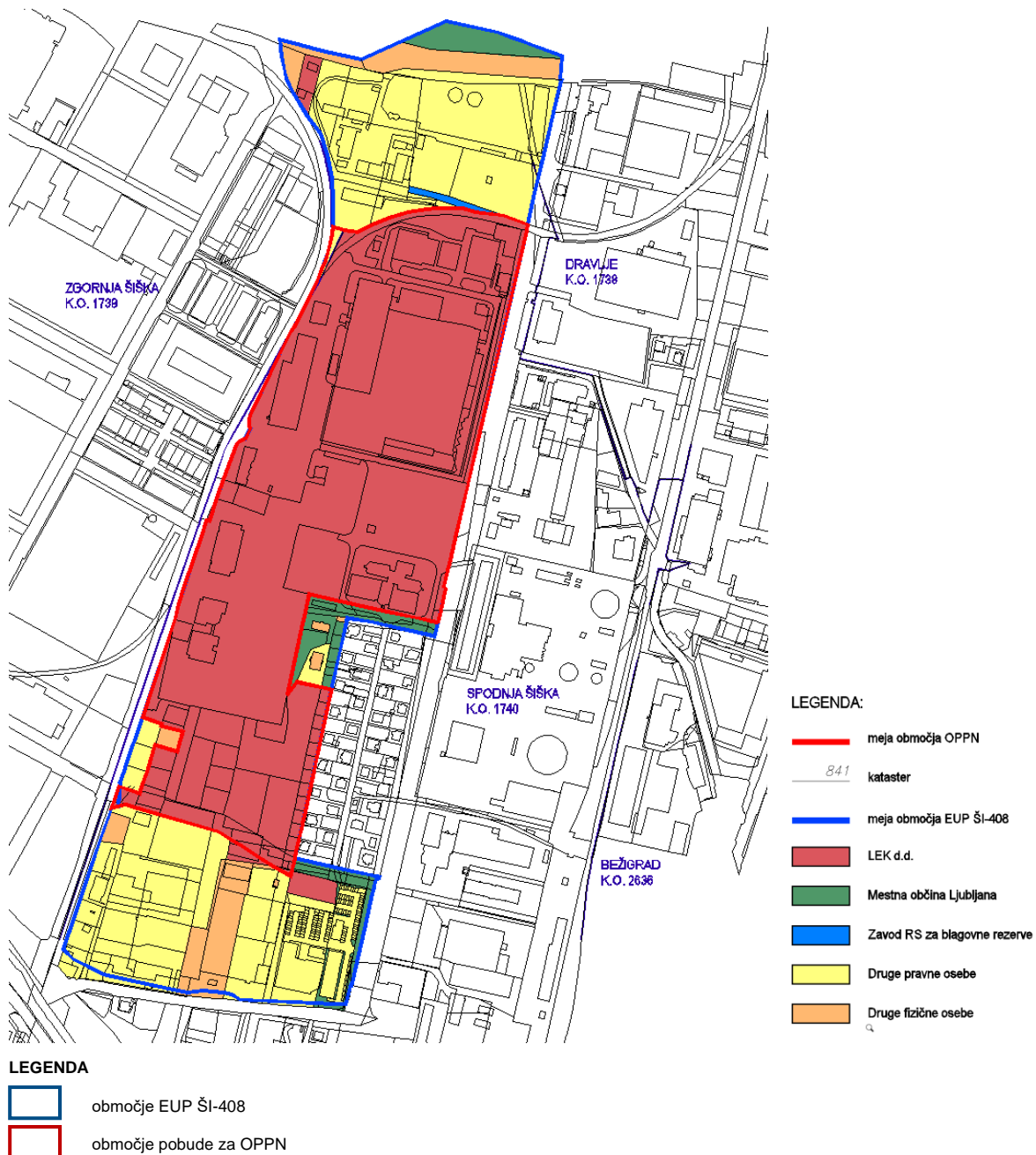


### 3. PREDSTAVITEV PREJETIH INVESTICIJSKIH NAMER

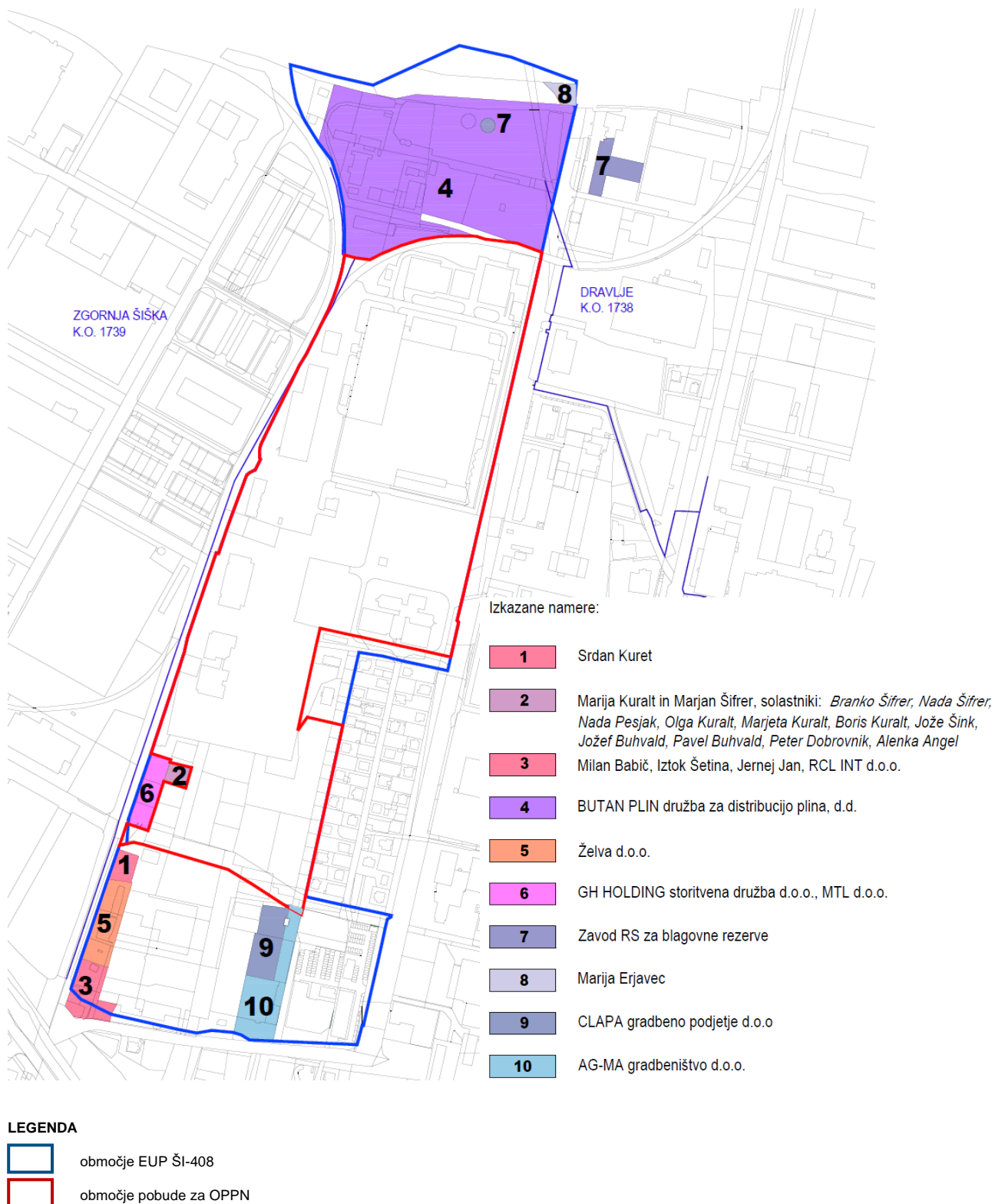
#### 0. Lek d.d.

Investicijsko namero in v zvezi s tem pobudo za pripravo prostorskega akta za del območja, ki se ureja z Zazidalnim načrtom za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – del (Uradni list RS, št. 61/99, 76/06 in 78/10) je podjetje Lek d.d. kot osnovni pobudnik, investitor in večinski lastnik zemljišča na območju EUP ŠI-408 podal maja 2020 na Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana.

Investicijska namera je podrobneje predstavljena v elaboratu Investicijska namera za izdelavo OPPN za območje Lek v Ljubljani, št. projekta P 155100, ki ga je maja 2020 izdelalo podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o.



Slika 3: Prikaz območja EUP ŠI-408 in območja za OPPN s prikazano lastniško strukturo (*lasten vir*)

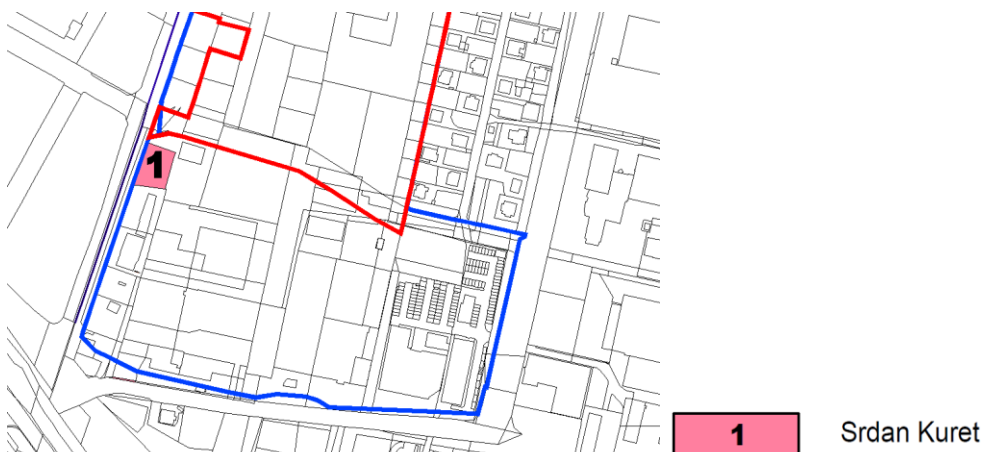


Slika 4: Prikaz območja EUP ŠI-408 in območja za OPPN s prikazanimi plot investicijskimi namerami (*lasten vir*)

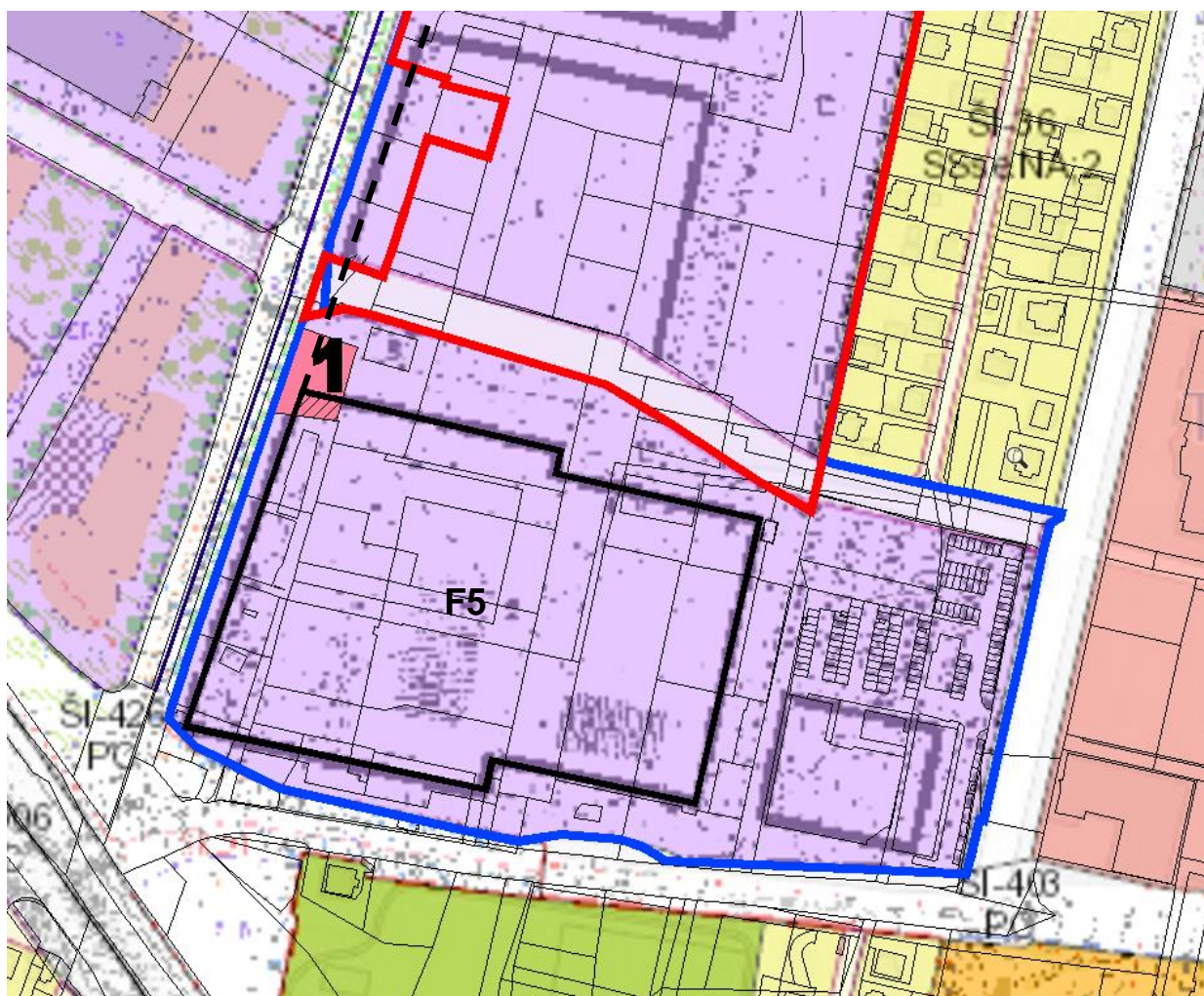
## 1. Srdan Kuret

Srdan Kuret, lastnik parcele št. 296, k.o. 1740 Spodnja Šiška, v izmeri 764 m<sup>2</sup> je z elektronskim sporočilom z dne 15.9.2020 izkazal interes za:

- vključitev zemljišča v območje urejanja z OPPN v kolikor bi prostorski akt omogočil povečanje FZ, gabaritov objektov, dopustno višino objektov in razširitev dopustnih dejavnosti.
- konkretnjša investicijska namera ni podana



Slika 5: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (*lasten vir*)



Slika 6: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (*vir: Urbinfo*)



## Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 6 je razvidno, da se zemljišče nahaja na zahodnem robu EUP ŠI-408 ob Ulici Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F5 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,3 ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM možna pozidava le na majhnem delu zemljišča (del, ki je šrafiran črtkano).

Ker se smatra, da bo GM ulične pozidave ob Ulici Alme Sodnik ostala določena tudi v novem prostorskem aktu ter da bo določen tudi potreben odmik od novopredvidene ceste severno od obravnavanega zemljišča ugotavljamo, da interes lastnika po povečanju urbanističnih faktorjev ne bo možno izpolniti niti po veljavnem ZN niti po novopredvidenem OPPN.

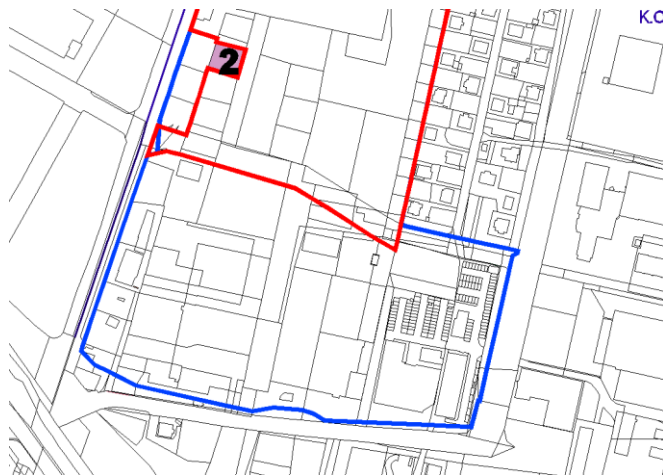
## 2. Marija Kuralt, Marjan Šifrer

Marija Kuralt, solastnica 1/32 parcele št. 286, k.o. 1740 Spodnja Šiška v izmeri 545 m<sup>2</sup> je z elektronskim sporočilom z dne 15.9.2020 izkazala:

- podporo investiciji Lek d.d. ter zaradi majhnega deleža zemljišča v lasti
- nakazala željo po prodaji le-tega

in  
Marjan Šifrer, solastnik 1/16 parcele št. 286, k.o. 1740 Spodnja Šiška v izmeri 545 m<sup>2</sup> je z elektronskim sporočilom z dne 6.10.2020 izkazal:

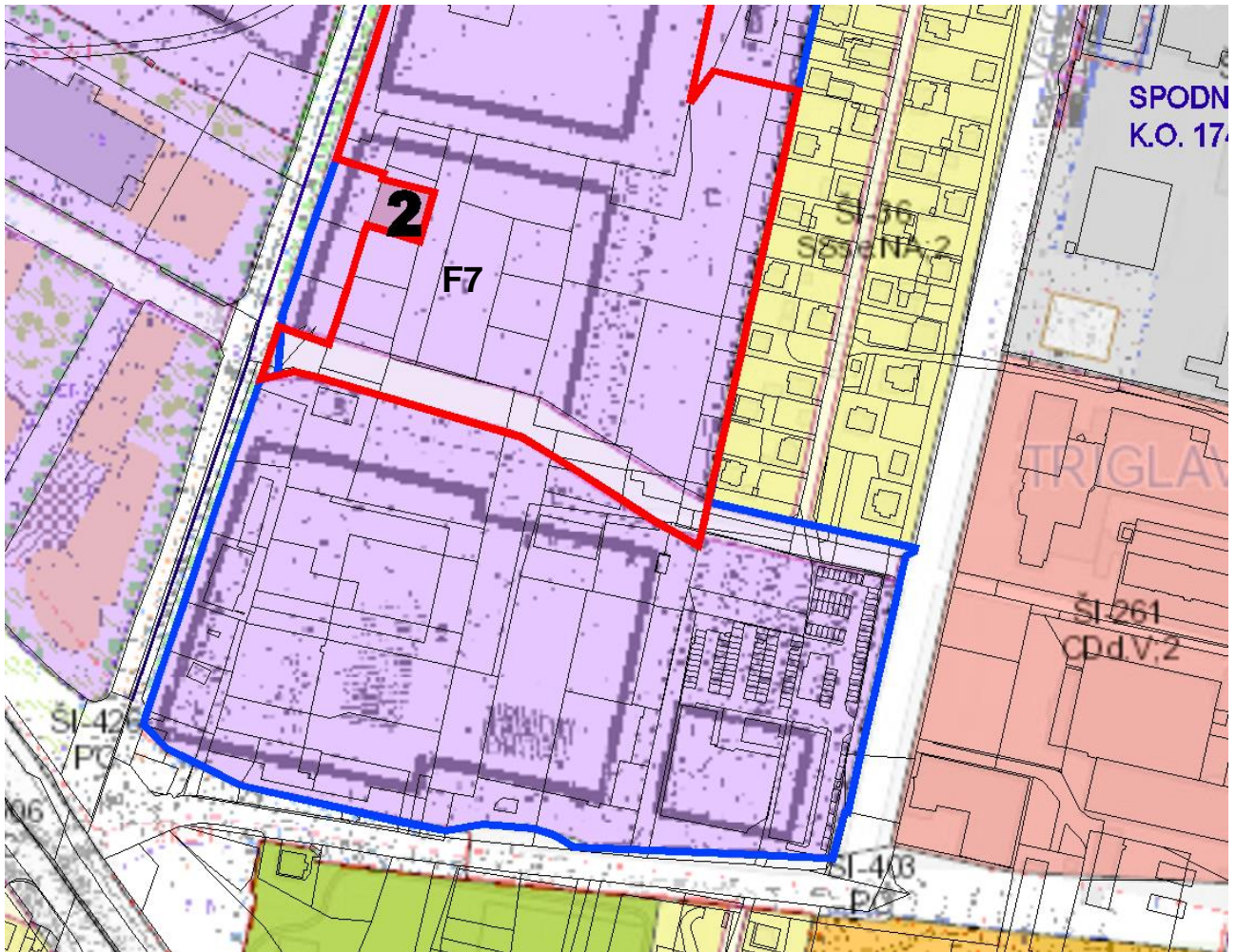
- da nima investicijskih namer in
- željo po prodaji zemljišča Lek-u d.d.



2

Marija Kuralt in Marjan Šifrer, solastniki: *Branko Šifrer, Nada Šifrer, Nada Pesjak, Olga Kuralt, Marjeta Kuralt, Boris Kuralt, Jože Šink, Jožef Buhvald, Pavel Buhvald, Peter Dobrovnik, Alenka Angel*

Slika 7: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (*lasten vir*)



Slika 8: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

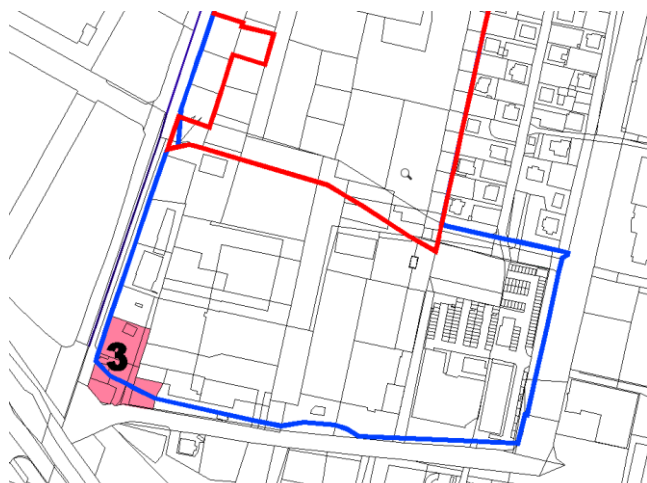
Iz slikovnega prikaza 8 je razvidno, da se zemljišče nahaja na zahodnem robu EUP ŠI-408 ob Ulici Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F7 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,0 v celoti znotraj GM.

Iz lokacije izhaja, da je zemljišče smiselno (ob izkazanem interesu vseh lastnikov zemljišča) vključiti v območje OPPN ter na tak način mejo območja bolj poenotiti.

### 3. Milan Babič, Jernej Jan, Iztok Šetina, RCL int d.o.o

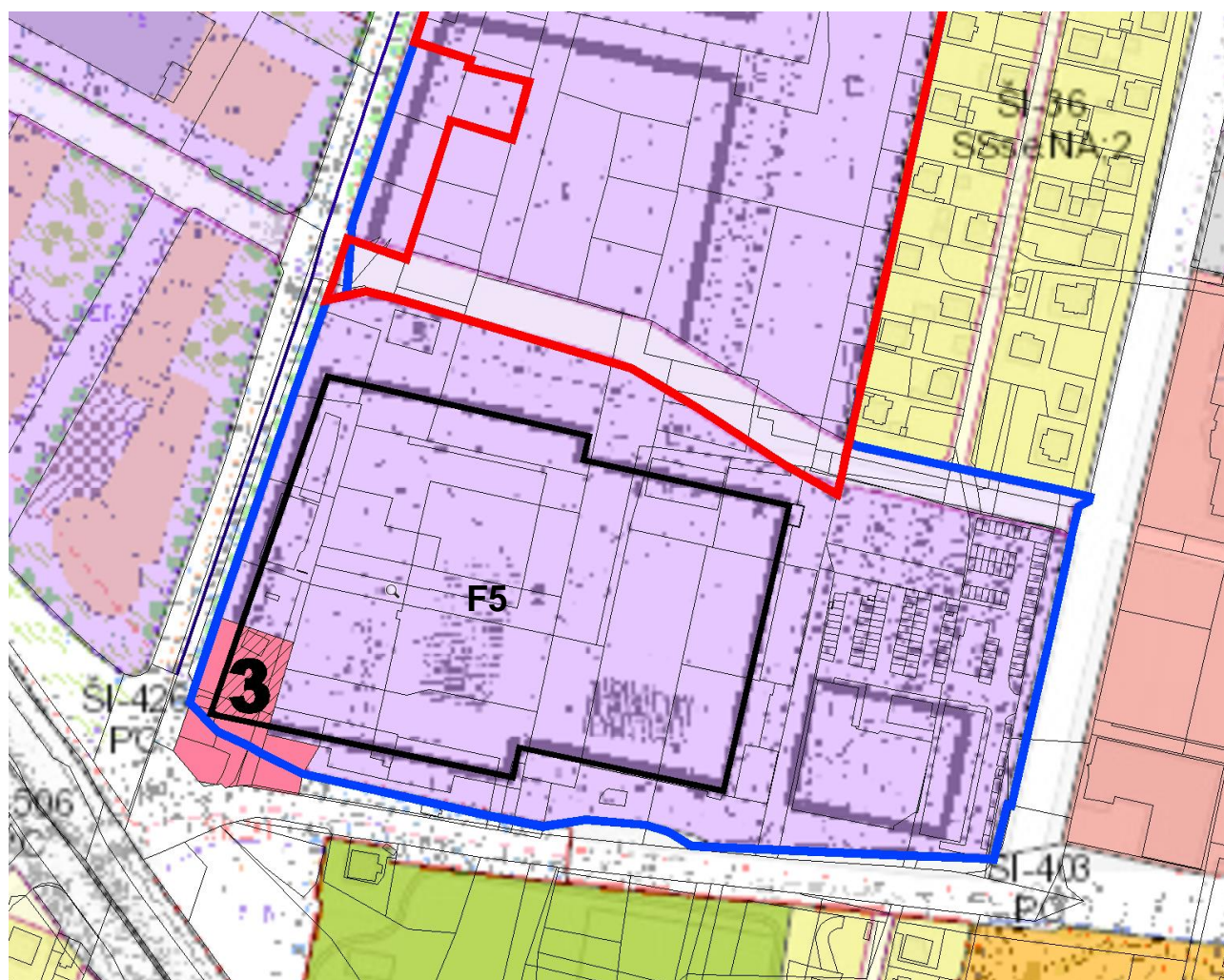
Milan Babič, Jernej Jan, Iztok Šetina kot 1/3 solastniki parc. št. 307, 308/2, 309/10 in kot solastniki podjetja podjetja RCL int d.o.o., ki ima v lasti parc. št. 306, 309/9, 309/59 in 309/67, vse k.o. 1740 Spodnja Šiška, skupaj v izmeri 3.030 m<sup>2</sup> so z ločenimi dopisi z dne 28.9.2020 podali investicijsko namero na zgoraj omenjenih zemljiščih predvsem zaradi nejasnega bodočega statusa obstoječega objekta v katerem se vrši gospodarska dejavnost na parc. št. 307, k.o. 1740 Spodnja Šiška zaradi vzpostavitve prometne infrastrukture na tej lokaciji. Izkazujejo interes za gradnjo na preostalih parcelah v lasti za zagotovitev nadomestnih možnosti za gospodarsko dejavnost.





**3** Milan Babič, Iztok Šetina, Jernej Jan, RCL INT d.o.o.

Slika 9: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (lasten vir)



Slika 10: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 10 je razvidno, da se zemljišče nahaja na zahodnem robu EUP ŠI-408 ob Ulici Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F5 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,3 ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM je možna pozidava le na manjšem delu zemljišča (vogalni del, ki je šrafiran črtkano). Poleg tega

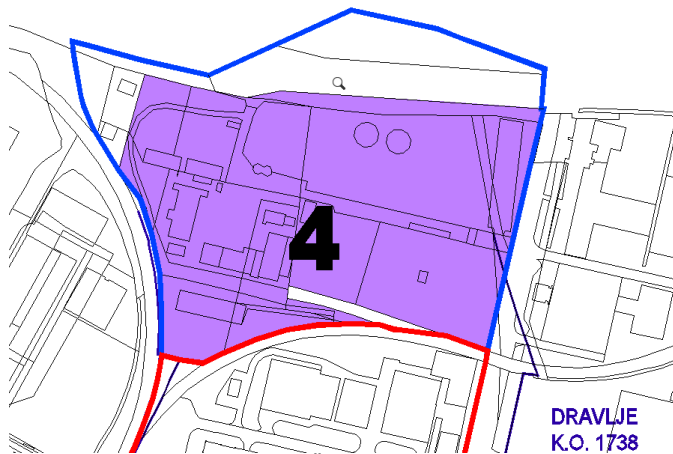
je del zemljišč je izven meje EUP in v območju z namensko rabo PC – površine cest, kjer pozidava ni dopustna.

GM ulične pozidave ob Ulici Alme Sodnik na zahodu in GM ulične pozidave ob Magistrovi ulici na jugu je določena tako po veljavnem ZN kot po OPN MOL - ID, zato ugotavljamo, da je interes lastnikov po gradnji na preostalem zemljišču lahko in ob spoštovanju vseh omejitev lokacije deloma izpolnjen po veljavnem ZN, zato vključitev v območje urejanja z OPPN ni smotna.

#### 4. Butan plin d.d.

Podjetje Butan plin d.d. Ljubljana, ki ima v lasti parc. št. 3, 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1644/15, 1644/16, 1644/17, 1644/18, 1644/19, 1644/20, 1644/3, 2/1, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/4, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/17 vse k.o. 1740 Spodnja Šiška v izmeri cca 38.200 m<sup>2</sup> je z dopisom z dne 29.9.2020 podalo interes za:

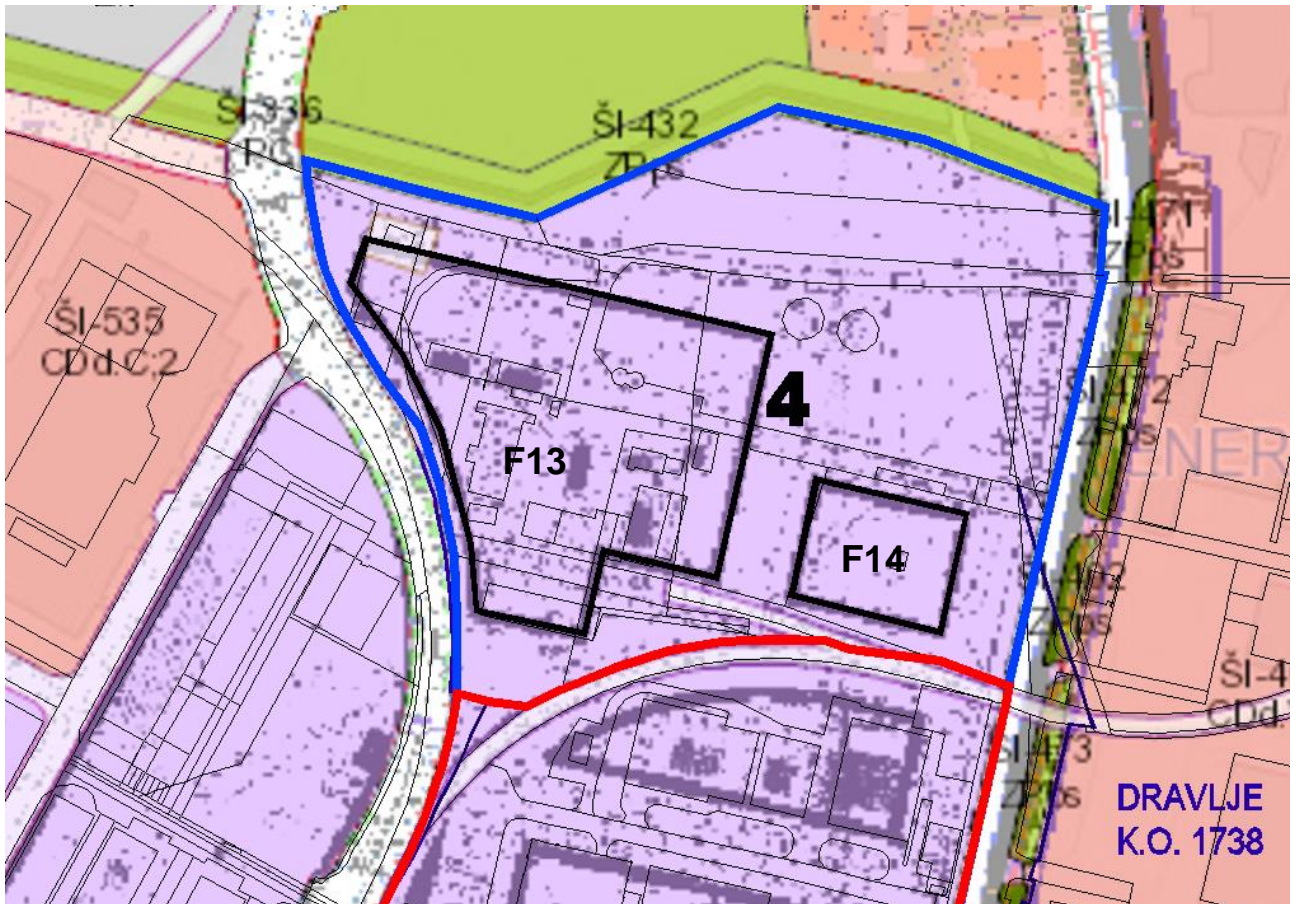
- bodoči razvoj gospodarske cone ob Verovškovi,
- na kateri želijo kratkoročno ohraniti dejavnost oskrbe s plinom in dolgoročno razvijati gospodarske-poslovne dejavnosti.
- nameravajo razvijati dejavnosti namenjene oskrbi s plinom in umestitev objektov namenjenim poslovnim in trgovskim dejavnostim ter podzemnemu parkirišču za kar pripravljajo preveritev glede ustreznosti določil ZN tudi za bodoče razvojne potrebe podjetja.
- odločitev o vključitvi v postopek priprave OPPN, potrditev investicijske namere in stališče glede priprave OPPN bodo posredovali do 30.10.2020.



Slika 11: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (lasten vir)

**4** BUTAN PLIN družba za distribucijo plina, d.d.





Slika 12: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 12 je razvidno, da se zemljišče nahaja na severnem delu EUP ŠI-408 in je s severne strani omejeno s POT – potjo spominov in tovarništva in na jugu robom območja Lek d.d.. Namenska raba OPN MOL ID je na območju določena kot IG, kjer je FZ=60%.

Na zemljišču sta po veljavnem ZN določeni funkcionalni enoti F13 - plinarna, kjer je določena GM in FI ni določen ter F14 - plinarna uprava s faktorjem izrabe FI=2,0 ter določeno GM.

Po veljavnem ZN je območje v lasti Butan plina d.d. namenjeno izgradnji naprav za oskrbo s plinom (F13) ter novogradnjam, dozidavam in nadzidavam, namenjenim poslovnim in trgovskim dejavnostim ter podzemnemu parkirišču (F14), kar je skladno s posredovano namero lastnika.

Po OPN MOL SD in ID 81.člen (varstvo pred vplivi industrijskih nesreč) je lokacija za izkazane namere po širitvi dejavnosti Butan plina d.d. neprimerna, ker predstavlja vir tveganja za industrijske nesreče z režimom omejene in nadzorovane rabe prostora.

Industrijska cona Šiška se postopoma spreminja in izgublja značaj industrijskega območja ter postaja vedno bolj poslovna cona z vodilom razviti s v zeleno poslovno cono, ki bi integrirala poslovne dejavnosti in zeleni sistem (zeleni klin v zvezdni ureditvi Ljubljane). Ta težnja zagovarja preselitev dejavnosti plinarne izven ožjega mestnega prostora.

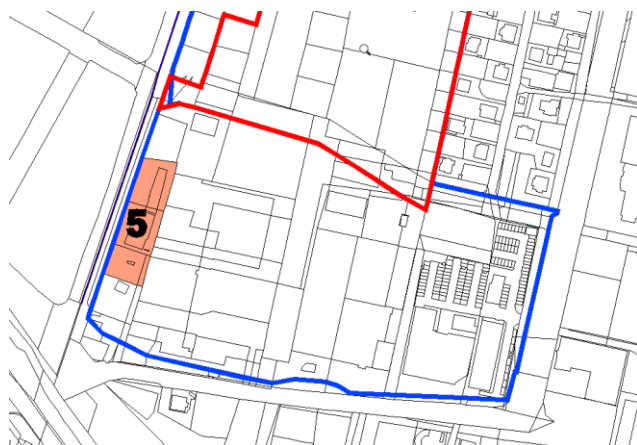
Iz zgoraj ugotovljenega sledi, da obstaja možnost, da bi se z vključitvijo v območje urejanja z OPPN na podlagi strokovnih podlag in na podlagi smernic iz OPN MOL ID izkazalo, da bodoča širitev dejavnosti kot izkazano v investicijski nameri ni mogoča.



## 5. Želva d.o.o.

Podjetje Želva d.o.o., ki ima v lasti parc. št. 297/1, 1451/4, 302/2, 303, 309/14 vse k.o. 1740 Spodnja Šiška v skupni izmeri 2.602 m<sup>2</sup> je z dopisom z dne 29.9.2020 zaradi prostorske stiske in nujnosti povečanja kapacitet poslovanja podalo interes za:

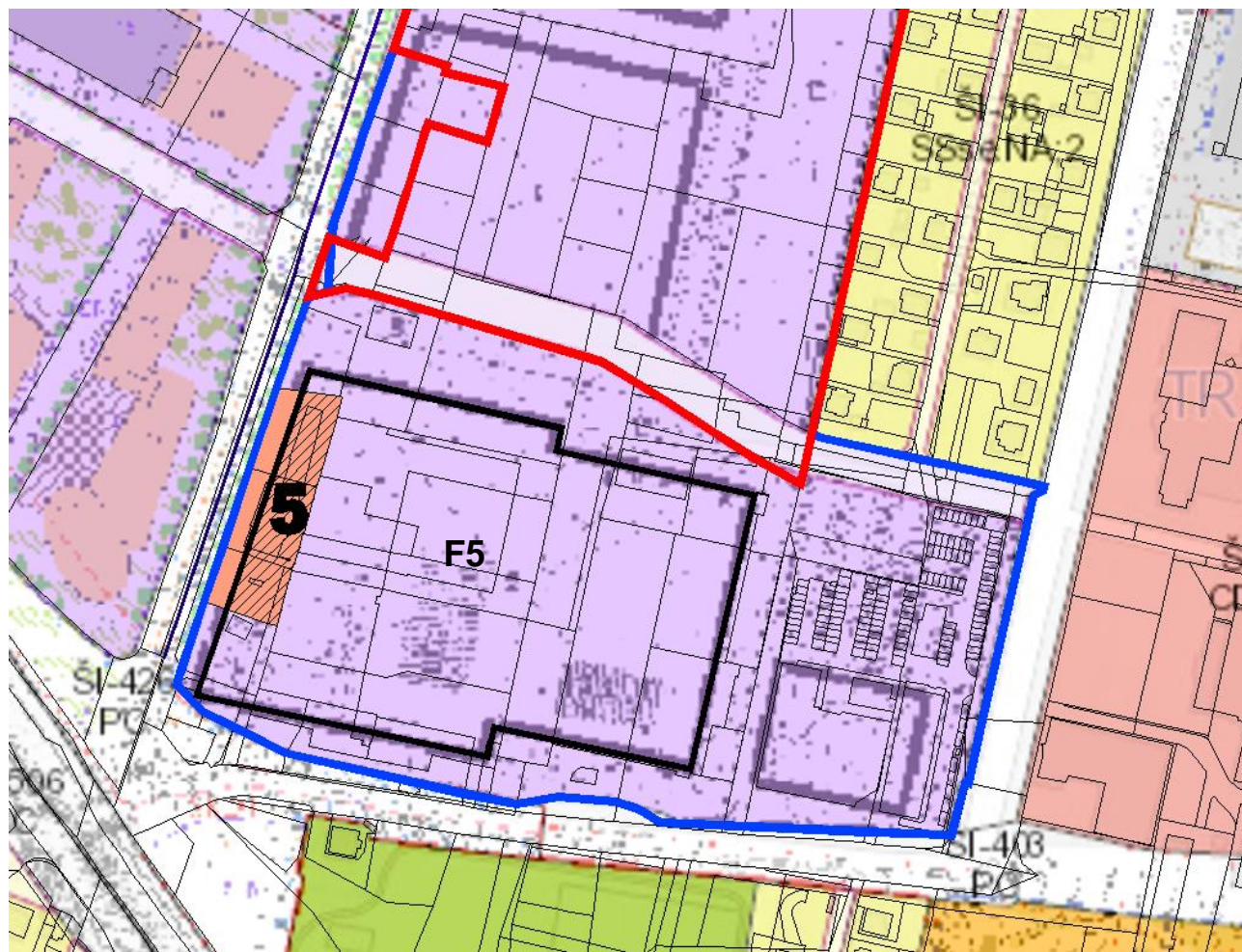
- povečanje FZ in povečanja dopustne višine objektov (nadzidava, dozidava obstoječih objektov na zemljišču).
- zaradi pomanjkanja parkirnih mest predlagajo možnost ureditve parkiranja na sosednjih zemljiščih.



**5**

Želva d.o.o.

Slika 12: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (lasten vir)



Slika 13: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

## Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 13 je razvidno, da se zemljišče nahaja na zahodnem robu EUP ŠI-408 ob Ulici Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F5 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,3 ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM možna pozidava le na majhnem delu zemljišča (del, ki je šrafran črtkano).

Zemljišče meri cca 4.000m<sup>2</sup>, obstoječi FI znaša po podatkih GURS cca 0,63, največja etažnost znaša K+P+4.

Po veljavnem ZN je možno v delu zemljišča do GM povečati FI za cca 0,6 oz. BTP za cca 2.500 m<sup>2</sup> s pogojem, da višina ne presega višine najvišje hale znotraj funkcionalne enote in ob upoštevanju vseh potrebnih odmikov in omejitev.

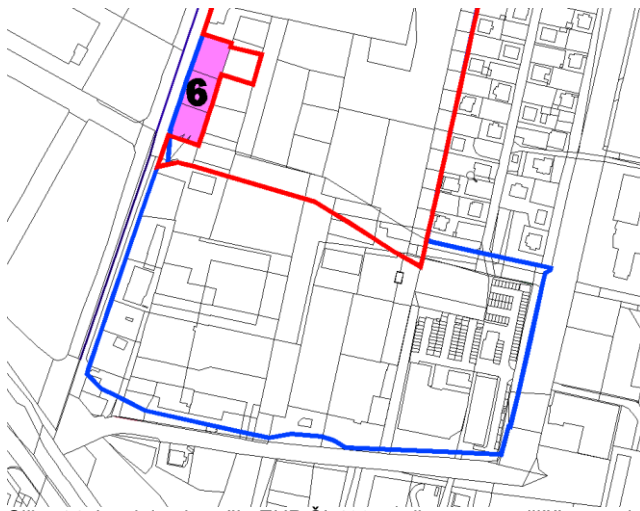
Po OPN MOL ID in določili namenske rabe IG, ki bi bila upoštevana tudi v OPPN, je možno obstoječi FZ, ki znaša po podatkih GURS cca 30% povečati do 60%, t.j. za cca 1.200m<sup>2</sup> ob spoštovanju vseh ostalih omejitev, višinskega gabarita, potrebnih odmikov in zagotavljanja PM.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da se interes lastnika v določeni meri lahko izpolni že po veljavnem ZN in bi določila iz novega prostorskega akta ne pomenila boljša izhodišča in pogoje.

## 6. GH Holding d.o.o. in MTL d.o.o.

Podjetje GM holding d.o.o. in MTL, transport in logistika, d.o.o., ki imata v lasti parc. št. 287, 288/1 in 291, vse k.o. 1740 Spodnja Šiška, v skupni izmeri 2.230 m<sup>2</sup> je preko pooblaščenca Arhi-tura d.o.o. z dopisom z dne 25.9.2020 pozdravljajo namero o pripravi OPPN, hkrati pa podajajo namero o:

- gradnji ročne avtopralnice, katere poseg je skladen tudi z veljavnim ZN
- ker so že pričeli iz izdelavo IDZ za omenjen poseg in ker želijo čimprej pričeti z gradnjo smatrajo, da bo to prej izvedljivo, če se jih ne vključi v območje urejanja z OPPN in da poseg ne čaka na sprejetje in uveljavitev novega akta

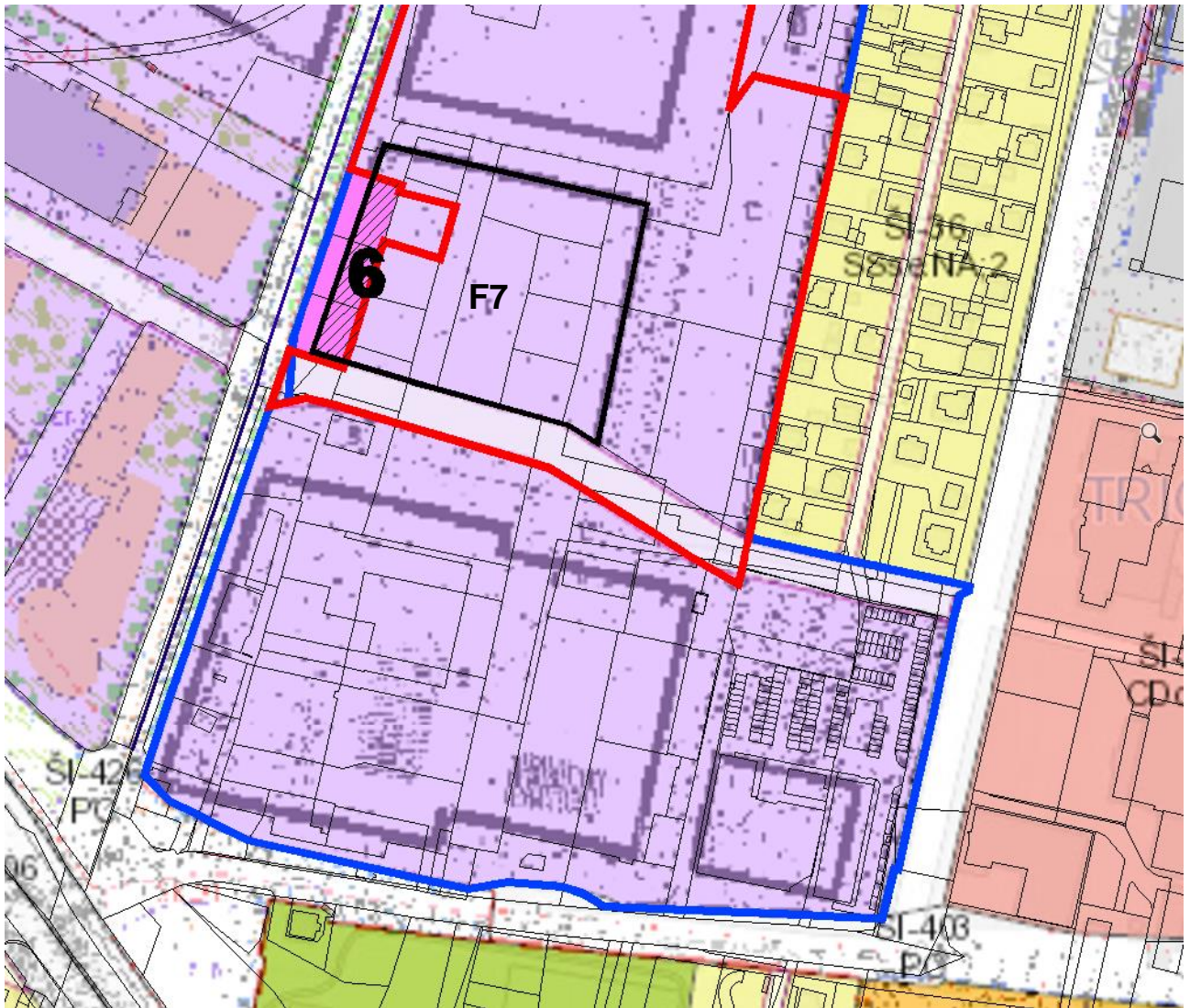


6

GH HOLDING storitvena družba d.o.o., MTL d.o.o.

Slika 14: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (*lasten vir*)





Slika 15: Izsek iz območja EUP SI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 15 je razvidno, da se zemljišče nahaja na zahodnem robu EUP SI-408 ob Ulici Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen  $FZ=60\%$  in v funkcionalni enoti F7 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe  $FI=1,0$  ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM možna pozidava le na manjšem delu zemljišča cca 10m pasu (del, ki je šrafiran črtkano).

Zemljišče meri cca 1.850m<sup>2</sup> in je nepozidano.

Po veljavnem ZN je možen FI v delu zemljišča 1,0 oz. s spoštovanjem GM cca 1.000m<sup>2</sup>.

Po OPN MOL ID in določili namenske rabe IG, ki bi bila upoštevana tudi v OPPN bi znašala pozidava cca 1.000m<sup>2</sup> ob spoštovanju vseh ostalih omejitev, višinskega gabarita, potrebnih odmikov in zagotavljanju PM.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je zemljišče v smislu poenotenja območja možno vključiti v območje urejanja z OPPN.

Iz prejetega odziva pa izhaja, da lastnikom ni v interesu, da se priključijo v predlagano območje OPPN, ker bi le-ta podaljšal postopek izvedbe ročne avtopralnice. Poseg je sicer skladen z določili iz OPN in ZN z vidika namenske rabe in dopustne višine in je že v fazi izdelave DGD dokumentacije.





## Ugotovitev:

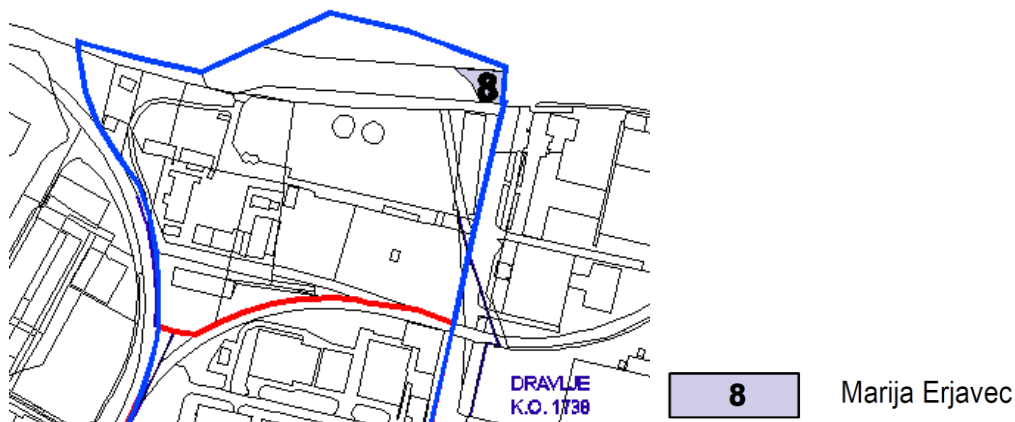
Iz dopisa in prikaza lastništva ni razvidna točna lokacija namere prestavitve kovinskih rezervoarjev, v primeru lokacije na Verovškovi 70, namera ne tangira EUP ŠI-408 niti predlaganega območja OPPN.

V primeru lokacije znotraj območja plinarne / Butan plina d.d. je izkazana investicijska namera dobrodošla in skladna s prizadevanji po bolj varnem okolju.

## 8. Marija Erjavec

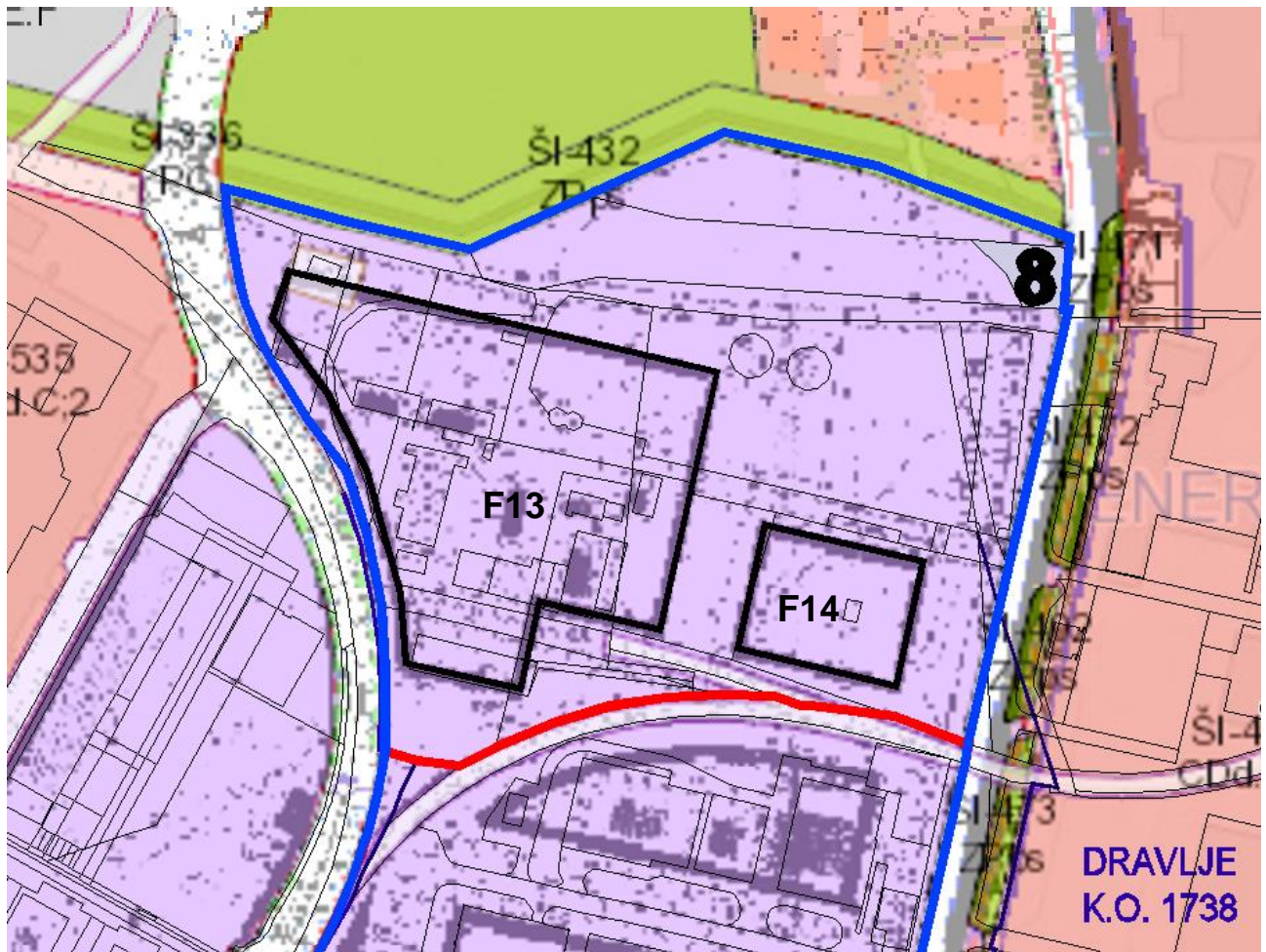
Marija Erjavec, ki imata v lasti parc. št. 626/19, k.o. 1738 Dravlje, v skupni izmeri 585 m<sup>2</sup> je preko pooblaščenca Profundis d.o.o. z dopisom z dne 25.9.2020 izkazala pripravljenost:

- pri finančnem sodelovanju pri pripravi OPPN v medsebojnm dogovorjenem deležu vrednosti priprave prostorskega akta



Slika 18: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (*lasten vir*)





Slika 19: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 19 je razvidno, da se zemljišče nahaja na SV robu EUP ŠI-408 in je s severne strani omejeno s POT – potjo spominov in tovarstva in na vzhodu z Verovškovo ulico Namenska raba OPN MOL ID je na območju določena kot IG, kjer je FZ=60%.

Na zemljišču sta po veljavnem ZN določeni funkcionalni enoti F13 - plinarna, kjer je določena GM in FI ni določen ter F14 - plinarna uprava s faktorjem izrabe FI=2,0 ter določeno GM.

Po veljavnem ZN je območje izven veljavnih GM in namenjeno izgradnji naprav za oskrbo s plinom (F13) ter novogradnjam, dozidavam in nadzidavam, namenjenim poslovnim in trgovskim dejavnostim ter podzemnemu parkirišču (F14).

Iz dopisa ni razvidna konkretna namera lastnice zemljišča.

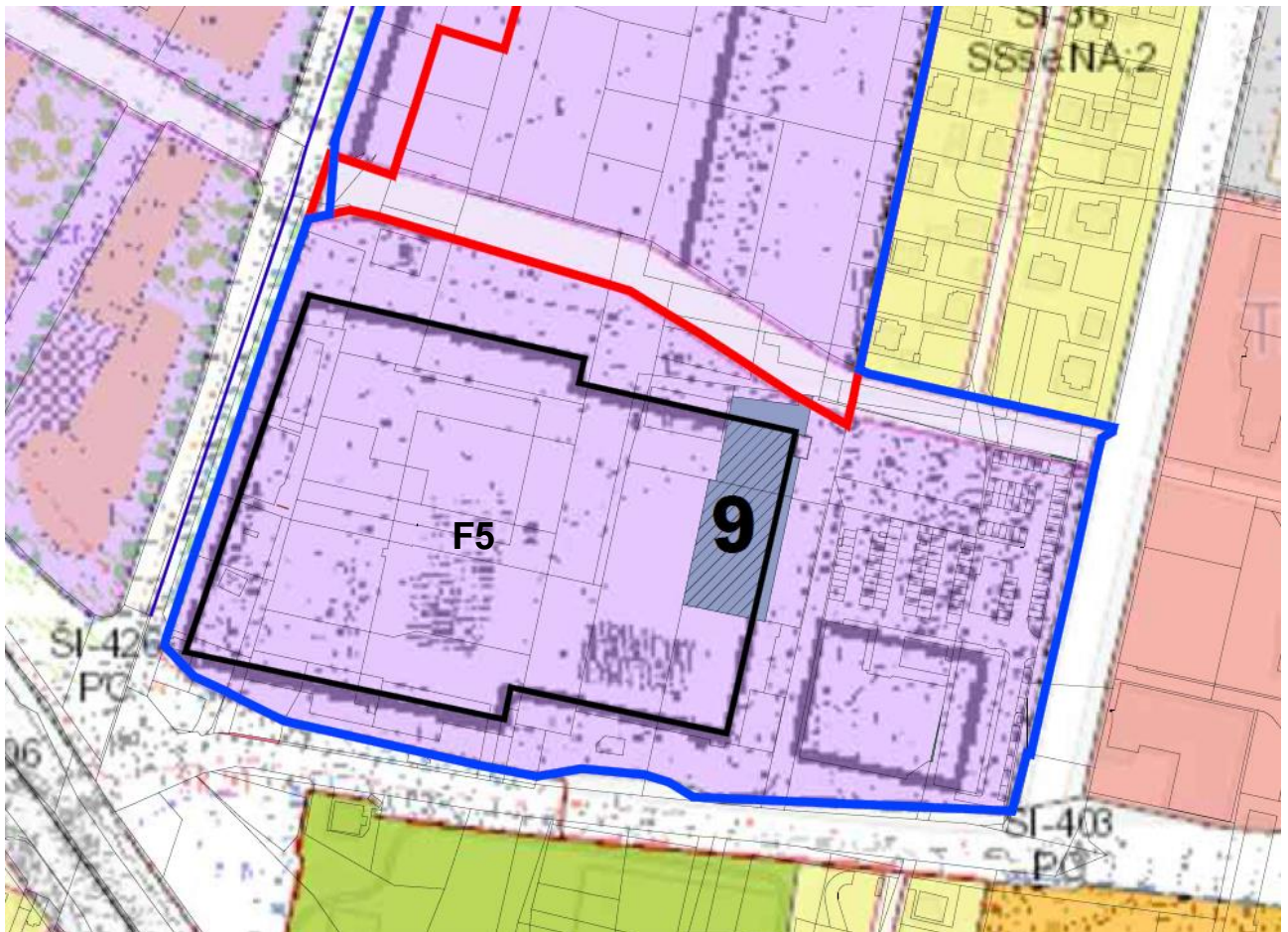
## 9. CLAPA gradbeno podjetje d.o.o.

Podjetje CLAPA gradbeno podjetje d.o.o., ki ima v lasti parc. št. 309/42, k.o. 1740 Spodnja Šiška v skupni izmeri 2.414 m<sup>2</sup> je z dopisom z dne 3.11.2020 izkazalo interes za:

- ohranitev obstoječe dejavnosti (poslovna in skladiščna dejavnost) ter dopolnitev dopustnih dejavnosti s športno, gostinsko in nastanitveno dejavnostjo z izkazano namero po gradnji hotela ali motela.
- povečanje dopustne višine objektov na lastniškem zemljišču z do P+13 oz. do višine obstoječe poslovne stavbe družbe Lek d.d.



Slika 14: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (lasten vir)



Slika 15: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 15 je razvidno, da se zemljišče nahaja na južnem robu EUP ŠI-408 ob načrtovani prometni povezavi med Verovškovo ulico in Ulico Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F5 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,3 ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM možna pozidava na delu zemljišča (del, ki je šrafiran črtkano).



Zemljišče meri cca 2.414 m<sup>2</sup>, obstoječi FI znaša po podatkih GURS cca 0,55, največja etažnost znaša P do P+1 oz. do višine 8,3m.

Po veljavnem ZN je možno v delu zemljišča do GM povečati FI do 1,3 oz. BTP za cca 1.800 m<sup>2</sup> s pogojem, da višina ne presega višine najvišje hale znotraj funkcionalne enote in ob upoštevanju vseh potrebnih odmikov in omejitev.

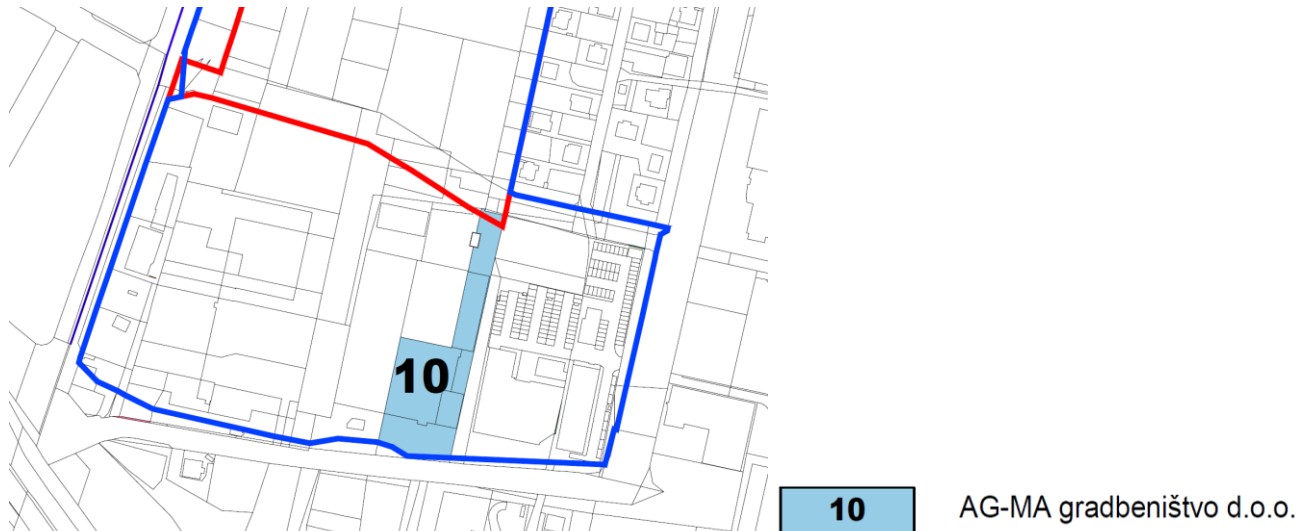
Po OPN MOL ID in določilih namenske rabe IG, ki bi bila upoštevana tudi v OPPN, je možno obstoječi FZ, ki znaša po podatkih GURS cca 55% povečati do 60%, t.j. le za cca 120 m<sup>2</sup> ob spoštovanju vseh ostalih omejitev, višinskega gabarita, potrebnih odmikov in zagotavljanja PM.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da se interes lastnika v določeni meri lahko izpolni že po veljavnem ZN in bi določila iz novega prostorskega akta ne pomenila boljša izhodišča in pogoje.

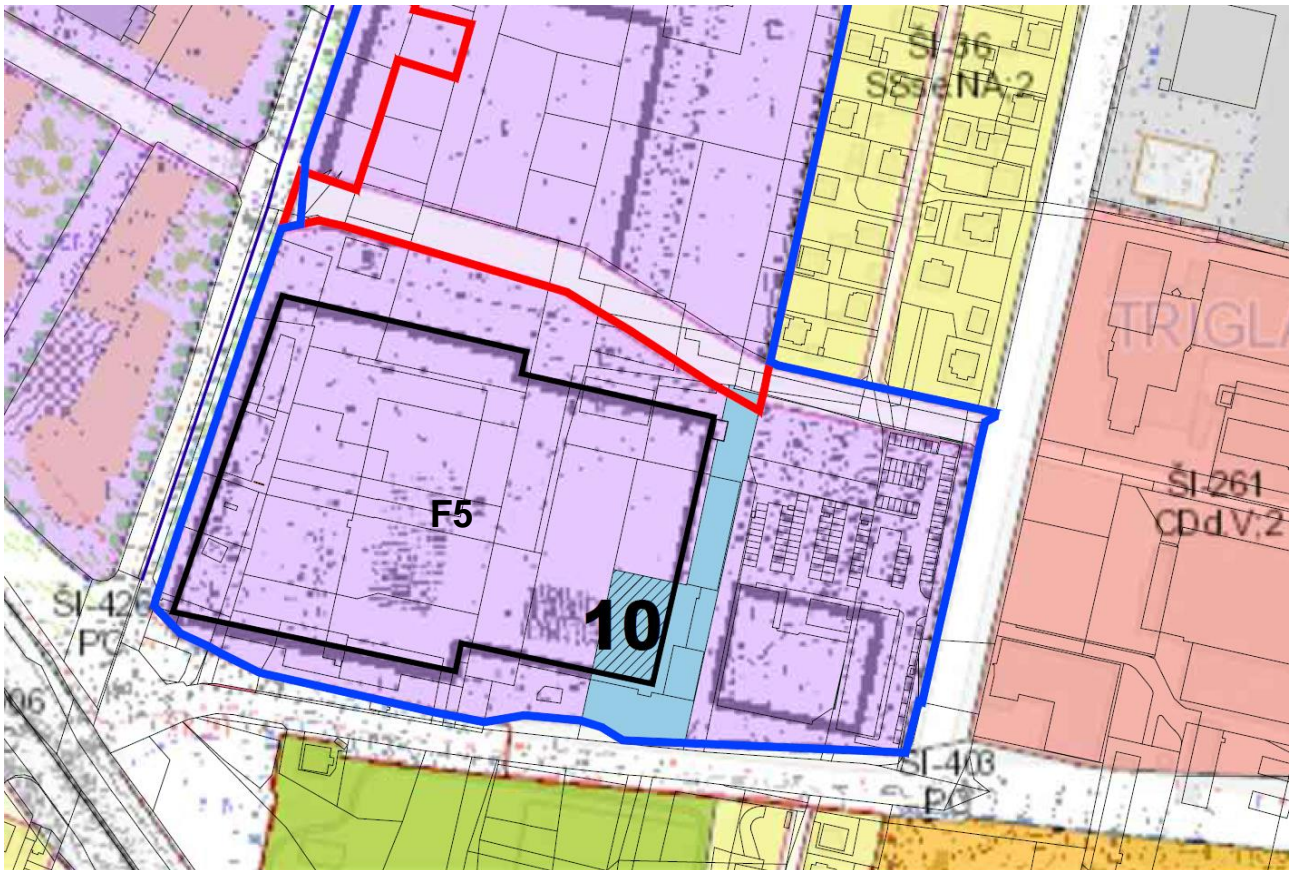
## 10. AG-MA gradbeništvo d.o.o.

Podjetje AG-MA gradbeništvo d.o.o., ki ima v lasti parc. št. 309/43, k.o. 1740 Spodnja Šiška v skupni izmeri 4.017 m<sup>2</sup> je z dopisom z dne 4.11.2020 izkazalo interes za:

- ohranitev obstoječe dejavnosti (poslovna in skladiščna dejavnost) ter dopolnitev dopustnih dejavnosti s športno, gostinsko in nastanitveno dejavnostjo z izkazano namero po gradnji športne dvorane oz. telovadnice s plezalno steno ter hotela ali motela.
- povečanje dopustne višine objektov na lastniškem zemljišču z do P+10 oz. do višine obstoječe poslovne stavbe BKS Bank na sosednjem zemljišču.



Slika 14: Izsek iz območja EUP ŠI-408 s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (lasten vir)



Slika 15: Izsek iz območja EUP ŠI-408 in ZN s prikazom zemljišča s prejetim odzivom (vir: Urbinfo)

### Ugotovitev:

Iz slikovnega prikaza 17 je razvidno, da se zemljišče nahaja na južnem robu EUP ŠI-408 ob Magistrovi ulici in načrtovani prometni povezavi med Verovškovo ulico in Ulico Alme Sodnik, z namensko rabo IG po OPN MOL ID, kjer je določen FZ=60% in v funkcionalni enoti F5 po veljavnem ZN z določenim faktorjem izrabe FI=1,3 ter določeno GM. Iz tega izhaja, da je po veljavnem ZN in določeni GM možna pozidava na delu zemljišča (del, ki je šrafiran črtkano).

Zemljišče meri cca 4.017 m<sup>2</sup>, obstoječi FI znaša po podatkih GURS cca 0,59, največja etažnost znaša P do P+1 oz. do višine 8,4m.

Po veljavnem ZN je možno v delu zemljišča do GM povečati FI do 1,3 oz. BTP za cca 2.850 m<sup>2</sup> s pogojem, da višina ne presega višine najvišje hale znotraj funkcionalne enote in ob upoštevanju vseh potrebnih odmikov in omejitev.

Po OPN MOL ID in določenih namenske rabe IG, ki bi bila upoštevana tudi v OPPN, je možno obstoječi FZ, ki znaša po podatkih GURS cca 59% povečati do 60%, t.j. le za cca 400 m<sup>2</sup> ob spoštovanju vseh ostalih omejitev, višinskega gabarita, potrebnih odmikov in zagotavljanja PM.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da se interes lastnika v določeni meri lahko izpolni že po veljavnem ZN in bi določila iz novega prostorskega akta ne pomenila boljše izhodišča in pogoje.

#### 4. PRILOGE

1. **Dopis lastnikom:** Seznanimatev s prejeto investicijsko namero s strani Lek d.d in poziv k oddaji lastnih investicijskih namer (št.: 35021-15/2020-3, datum: 9.9.2020).
2. **Prejete investicijske namere oz. odzivi na pobudo:**
  - **Srdan Kuret**  
(Investicijska namera z datumom: 15.9.2020)
  - **Marija Kuralt**  
(Dopis / investicijska namera z datumom: 15.9.2020)in
  - **Marjan Šifrer**  
(Dopis / investicijska namera z datumom: 6.10.2020)
  - **Milan Babič, Jernej Jan, Iztok Šetina, RCL int d.o.o.**  
(Investicijske namere z datumom: 28.9.2020)
  - **Butan plin d.d.**  
(Investicijska namera z datumom: 29.9.2020)
  - **Želva d.o.o.**  
(Investicijska namera z datumom: 29.9.2020)
  - **GH Holding d.o.o. in MTL d.o.o. / po njunem pooblastilu Arhitura d.o.o.**  
(Investicijska namera z datumom 25.9.2020)
  - **Zavod RS za blagovne rezerve**  
(Investicijska namera z datumom: 1.10.2020)
  - **Marija Erjavec / po njenem pooblastilu Profundis d.o.o.**  
(Investicijska namera z datumom 12.10.2020)
  - **CLAPA gradbeno podjetje d.o.o.**  
(Dopis / investicijska namera z datumom: 3.11.2020)
  - **AG-MA gradbeništvo d.o.o.**  
(Dopis / investicijska namera z datumom: 4.11.2020)