

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35023-22/2020-43
Datum: 2. 2. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje
urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a)

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene
akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja
UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel v katastrski občini 1738 Dravlje: 766/14, 766/15, 766/16, 766/23, 766/24, 766/25, 767/5, 768/2, 770/1, 770/4, 770/6, 771/1, 771/2, 771/6, 776/2 in 777/1. Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18; v nadaljnjem besedilu: UN) in se po določilih UN nahaja v funkcionalni enoti F30a. Območje se po določilih Odloka 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 – obvezna razlaga, 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) nahaja v delu enote urejanja prostora DR-707 s podrobnejšo namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- prvega odstavka 10. člena UN, ki določa dopustnost gradnje maksimalno dveh kletnih etaž, in sicer tako, da se dopusti gradnja največ treh kletnih etaž,
- drugega odstavka 11. člena UN, ki določa dopustnost postavitve pomožnih objektov, kot so nadstreški, in sicer tako, da se dopusti tudi gradnja nadstreškov, ki so del glavnega objekta in presegajo v UN določene gradbene meje in linije,
- pete alineje 14. člena UN, ki določa, da je maksimalni vertikalni gabarit novih objektov, ki niso ob Celovski cesti, določen z etažnostjo do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte, in sicer tako, da se za poslovne objekte dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2.

Pogoji za dopustna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev iz prejšnjega odstavka so naslednji:

- a) v zvezi z gradnjo kletnih etaž je treba načrtovati in izvesti tudi naslednje nujne zaščitne ukrepe varovanja podtalnice:
 - pred gradnjo: pridobiti vzorce tal z vrtnami zaradi morebitne prisotnosti vgrajenega odpadnega materiala ter izdelati kemijsko analizo zemljine zaradi morebitnega onesnaženja s šestvalentnim kromom,
 - med projektiranjem: ponikanje čistih strešnih vod in ponikanje prečiščenih padavinskih vod naj se izvaja v zgornji del krovnih plasti nad vmesno zaglinjeno plastjo, ponikanje v globlji del vodonosnika ali ponikanje viseče podzemne vode iz visečega horizonta v globino ni dovoljeno. Za gradnjo je treba predvideti uporabo gradbenega materiala, iz katerega se ne morejo izločati snovi, škodljive za vodo,
 - med gradnjo: po izgradnji infrastrukturnih vodov je potrebno pokrovno plast in humusno plast tal obnoviti v prvotno stanje. Ob izkopu gradbene jame je treba odvzeti reprezentativne vzorce izkopane zemljine, evidentirati morebitno prisotnost odpadnega materiala ali umetnega nasutja ter ugotoviti možen izvor oziroma možnost prisotnosti starih onesnaženj zaradi starih izpustov iz odpadnih vod. Zasipanje vseh izkopov na zemljišču je treba izvesti tako, da se učinkovito in predvsem trajno prepreči učinek povečanja spiranja tal s površja v gladino

- podzemne vode. Izkopi morajo biti zato zapolnjeni tako, da ima zasipan material enak vrstni red slojev kot pred izkopom,
- dodatni ukrep v primeru gradnje treh kletnih etaž: zasip gradbene jame med steno gradbene jame in objektom mora biti zapolnjen z istim materialom kot v naravnem stanju, tako, da se prepreči zmanjšanje zadrževalnih sposobnosti krovnih plasti tik ob objektu in v območju gradbene jame,
 - b) pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnjo varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL – ID,
 - c) najmanjši odmik nadstreškov, ki so del glavnega objekta, od sosednjih zemljišč je 12 m, skupna površina teh nadstreškov ne sme presegati 420 m²,
 - č) največja višina do venca stavbe je lahko 17 m. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture,
 - d) pri načrtovanju ureditev je treba zagotoviti najmanj 10 m odmika od načrtovanih ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest. V tem območju ni dovoljena gradnja novih objektov in drugih trajnih ureditev, razen infrastrukturnih vodov. Za infrastrukturne vode je treba zagotoviti najmanj 6 m odmika od načrtovanih ureditev.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati osmi dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1963

Številka: 35023-22/2020-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Zakon o urejanju prostora in lokacijska preveritev

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot dodaten instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v 127. do 133. členu.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od PIP brez spremembe prostorskega akta.

Zakon določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem aktu. (*ZUreP-2, 127. člen, druga alineja*).

Objektivne okoliščine iz prvega odstavka 129. člena so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, 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;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. (*ZUreP-2, 129. člen, drugi odstavek*)

Ne glede na prvi in drugi odstavek 129. člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.
(ZUreP-2, 129. člen, tretji odstavek)

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
(ZUreP-2, 129. člen, četrti odstavek)

Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. (ZUreP-2, 133. člen, prvi odstavek)

Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. (ZUreP-2, 133. člen, tretji odstavek)

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. Postopek lokacijske preveritve

- **Pobuda:** MOL je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 5. 10. 2020.
Pobuda je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.
Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v UN so sledeča:
 - namesto dopustnih 2 kletnih etaž se dopusti izgradnja največ 3 kletnih etaž,
 - namesto dopustne etažnosti P+2 se za poslovne stavbe dopusti etažnost P+Me+2,
 - dopustni se tudi postavitev nadstreškov, ki so del glavnega objekta in presegajo v UN določene gradbene meje in linije,
- **Pobudnik:** Pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve je poslalo podjetje Davidov hram d.o.o. Ljubno, Loke 37, 3333 Ljubno ob Savinji, ki ima v lasti zemljišča, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev.
- **Izdelovalec:** Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A2, 4208 Šenčur.
- **Elaborat:** Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna (za F30a), številka projekta P155154.
MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.
Elaborat lokacijske preveritve je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.
- **Elaborat – strokovne podlage:** V zvezi z varstvom podtalnice je bilo ob izdelavi elaborata izdelano tudi *Hidrogeološko mnenje o vplivu gradnje 3 kletnih etaž v primerjavi z 2 kletnimi*

etažami na zemljišču 766/14, k.o. Dravlje, izdelal Geološki zavod Slovenije, št. 631-237/2020, september 2020.

- **Plačilo stroškov:** MOL je 5. 10. 2020 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 13. 10. 2020.
- **Identifikacijska številka:** Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 1963.
- **Mnenja nosilcev urejanja prostora:** Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 6. 10. 2020 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja nosilcev urejanja prostora prejela med 15. 10. 2020 in 31. 12. 2020 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).
- **Javna razgrnitev:** MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 19 dni, in sicer v času od 7. 1. 2021 do 25. 1. 2021. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Dravlje, in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč, kakor tudi pobudnika in lastnika zemljišč v obravnavani enoti urejanja prostora po OPN MOL – ID oziroma funkcionalni enoti po UN.
- **Pripombe z javne razgrnitve:** V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.
- **Vodenje postopka:** Postopek lokacijske preveritve vodita Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

Spis postopka je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

B. Namen in predmet lokacijske preveritve

Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Šiški, v katastrski občini Dravlje (1738). Območje predstavlja zemljišča v širšem območju »Partnerstvo Celovška«. Nahaja se ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji.



Izsek iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DR-707, za katero je skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – popr., 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – popr., 71/14 – popr., 92/14 – popr., 17/15 – popr., 50/15 – popr., 88/15 – popr., 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – popr., 42/18 in 78/19 – popr.) določen način urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), območje pa je poimenovano OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4. Podrobnejša namenska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

Do uveljavitve novega OPPN se EUP DR-707 ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18; v nadaljnjem besedilu: UN). Območje UN je razdeljeno na več funkcionalnih enot (od F1 do F30b), območje lokacijske preveritve se nanaša na funkcionalno enoto F30a.

Stanje

Na lokaciji se nahaja več obstoječih objektov (servisne in avtomehanične delavnice, avtopralnica, skladišni in poslovni objekti) ter manipulativne in parkirne površine.

Na južnem robu območje lokacijske preveritve meji na servisno cesto severne obvoznice, na severnem in zahodnem robu na območje OPPN 174, skladno s katerim je severno od območja predvidena gradnja trgovsko poslovnega kompleksa, vzhodno od območja pa je predvidena ureditev javne prometnice.

Namen

Na obravnavanem območju pobudnik lokacijske preveritve namerava graditi poslovni center. Skladno s pogoji veljavnih in predvidenih podrobnih načrtov za obravnavano območje, je sprejel odločitev, da poslovni center zgradi v dveh ločenih etapah:

- v 1. etapi namerava na vzhodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30a) zgraditi horizontalni poslovni objekt, za katerega bo gradbeno dovoljenje pridobil še pred sprejemom novega OPPN, na podlagi veljavnega UN;
- v 2. etapi namerava na zahodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30b) dozidati horizontalni poslovni objekt z vertikalnim poudarkom (do višine 100 m). Za izvedbo 2. etape je predhodno treba sprejeti OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.



Prikaz delitve območja na 1. etapo, ki se ureja z UN, in 2. etapo razvoja, katere ureditev bo določena z novim OPPN 474.

Razlog, da se je investitor odločil za etapno gradnjo poslovnega centra je dejstvo, da je na obravnavanem območju v uporabi več poslovnih prostorov, za katere bi bilo v času gradnje novega poslovnega centra potrebno zagotoviti nadomestne prostore.

Na podlagi potreb investitorja je bilo zato preverjenih več možnosti za realizacijo njegove namere, med katerimi se je etapna gradnja poslovnega centra izkazala kot najustreznejša.

S takojšnjim pristopom k realizaciji 1. etape si bo investitor zagotovil zadostne poslovne površine, da bo lahko pred odstranitvijo obstoječega objekta v F30b in gradnjo 2. etape poslovnega centra, obstoječe dejavnosti preselil v nov objekt.

Ker je bil UN, ki ureja obravnavano območje, izdelan in sprejet pred več kot 25 leti, ni mogel upoštevati vseh danes znanih potreb investitorja, niti ni mogel predvideti tehničnih in tehnoloških rešitev, ki so se v fazi priprave idejne zasnove za poslovni center, glede na potrebe namembnosti, ki se umeščajo v objekt, izkazale za ustreznejše ali primernejše od predpisanih v UN.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da MOL poda pobudo, da z izvedbo lokacijske preveritve za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev UN.

Dopustni posegi in pogoji za urejanje

Na območju F30a se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN:

- dopusti se gradnja največ treh kletnih etaž,
- dopusti se tudi gradnja nadstreškov, ki so del glavnega objekta in presegajo v UN določene gradbene meje in linije,
- za poslovne objekte se dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2.

Pogoji za dopustna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev iz UN so naslednji:

- a) v zvezi z gradnjo kletnih etaž je treba načrtovati in izvesti tudi naslednje nujne zaščitne ukrepe varovanja podtalnice:
 - pred gradnjo: pridobiti vzorce tal z vrtnami zaradi morebitne prisotnosti vgrajenega odpadnega materiala ter izdelati kemijsko analizo zemljine zaradi morebitnega onesnaženja s šestvalentnim kromom,
 - med projektiranjem: ponikanje čistih strešnih vod in ponikanje prečiščenih padavinskih vod naj se izvaja v zgornji del krovnih plasti nad vmesno zaglinjeno plastjo, ponikanje v globlji del vodonosnika ali ponikanje viseče podzemne vode iz visečega horizonta v globino ni dovoljeno. Za gradnjo je treba predvideti uporabo gradbenega materiala, iz katerega se ne morejo izločati snovi, škodljive za vodo,
 - med gradnjo: po izgradnji infrastrukturnih vodov je potrebno pokrovno plast in humusno plast tal obnoviti v prvotno stanje. Ob izkopu gradbene jame je treba odvzeti reprezentativne vzorce izkopane zemljine, evidentirati morebitno prisotnost odpadnega materiala ali umetnega nasutja ter ugotoviti možen izvor oziroma možnost prisotnosti starih onesnaženj zaradi starih izpustov iz odpadnih vod. Zasipanje vseh izkopov na zemljišču je treba izvesti tako, da se učinkovito in predvsem trajno prepreči učinek povečanja spiranja tal s površja v gladino podzemne vode. Izkopi morajo biti zato zapolnjeni tako, da ima zasipan material enak vrstni red slojev kot pred izkopom,
 - dodatni ukrep v primeru gradnje treh kletnih etaž: zasip gradbene jame med steno gradbene jame in objektom mora biti zapolnjen z istim materialom kot v naravnem stanju, tako, da se prepreči zmanjšanje zadrževalnih sposobnosti krovnih plasti tik ob objektu in v območju gradbene jame,
- b) pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL – ID,
- c) najmanjši odmik nadstreškov, ki so del glavnega objekta, od sosednjih zemljišč je 12 m, skupna površina teh nadstreškov ne sme presegati 420 m²,
- č) največja višina do venca stavbe je lahko 17 m. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture,
- d) pri načrtovanju ureditev je treba zagotoviti najmanj 10 m odmika od načrtovanih ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest. V tem območju ni dovoljena gradnja

novih objektov in drugih trajnih ureditev, razen infrastrukturnih vodov. Za infrastrukturne vode je treba zagotoviti najmanj 6 m odmika od načrtovanih ureditev.

Predlagana individualna odstopanja so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije veljavnega UN in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

C. Določila OPPN, za katera se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Veljavni akt

Skladno z veljavnim UN je območje lokacijske preveritve (funkcionalna enota F30a) namenjeno proizvodno-skladiščnim in servisnim dejavnostim, malemu gospodarstvu, dopustne so tudi vse kompatibilne dejavnosti (poslovno-upravne, trgovske, gostinske).

Na obravnavanem območju je skladno z UN dopustno graditi objekt etažnosti do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte. Horizontalni gabarit objekta je določen v grafičnem delu UN in je cca. 96m x 47m.

Podzemna izraba (maksimalno dve kletni etaži oziroma podkletitev do največ 2 m do najvišjega znanega nivoja podtalnice) je možna tudi izven okvirov gradbenih mej in linij pod pogojem, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje cestnih teles in da ne onemogočajo predvidene hortikulture ureditve.

V primeru, kjer je isti uporabnik prostora v več sosednjih funkcionalnih enotah, je možna podzemna izraba tudi pod cestnim telesom.



Izsek iz veljavnega Ureditvenega načrta s prikazom meje območja lokacijske preveritve - ureditvena situacija

Površine funkcionalnih enot izven okvira gradbenih meja in linij so namenjene utrjenim voziščem, manipulacijskim ploščadim, parkiriščem, peščevim hodnikom in ploščadim in urejenim zelenim površinam.

Na teh površinah so izjemoma možne postavitve pomožnih objektov kot so vratarne, nadstreški, ograje, kolesarnice, trafo postaje pod pogojem, da niso vizualno ali funkcionalno motilni in ne posegajo v komunalne vode.

D. Obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev.

D.1 Obstoj objektivnih okoliščin

D.1.1 Podzemna izraba

Namesto dveh kletnih etaž se dopusti gradnja treh kletnih etaž.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina je načrtovana tehnična rešitev (gradnja dodatne kletne etaže), ki v času priprave UN ni bila uporabljena, je pa ustrezna oz. primernejša od predlagane z vidika racionalne izrabe zemljišč. V času priprave UN so bile zahteve in potrebe po zagotavljanju števila parkirnih površin manjše kot danes, velja tudi za stopnjo motorizacije, zato določila starejših prostorskih izvedbenih aktov (sprejetih pred uveljavitvijo OPN MOL – ID) še ne vzpodbujajo racionalne rabe zemljišč s prednostnim umeščanjem površin za mirujoči promet pod nivo terena.

Objektivna okoliščina, na podlagi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP, je tudi dejstvo, da je po UN območje primarno namenjeno proizvodnim, skladiščnim in servisnim dejavnostim, ki so s stališča vplivov na okolje (tudi vplivov na podtalnico) bistveno bolj obremenjujoče oziroma nevarne kot dejavnost, ki jo investitor namerava umeščati na obravnavano lokacijo. Dejavnost, ki jo investitor umešča na obravnavano funkcionalno enoto, je tudi bistveno manj obremenjujoča za podtalnico, kot dejavnosti, ki se trenutno odvijajo v prostoru.

Omejitev glede podzemne izrabe v UN je v primerjavi s pogoji za gradnjo kletnih etaž, ki jih za celotno območje MOL določa OPN MOL – ID, za investitorja tudi bolj omejujoča, saj mu ne omogoča enakih možnosti glede posegov pod nivojem terena kot če bi gradil na območju, ki se ureja z OPN MOL – ID. OPN MOL – ID v 12. členu dopušča gradnjo podzemnih etaž dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Navedeno pomeni, da so pogoji glede podzemne izrabe v UN bolj omejujoči kot pogoji, ki jih določa OPN MOL – ID, ki za preostale lokacije v MOL omogoča, da se s preveritvijo geomehanskih, hidroloških in drugih razmer lokacije določi možnosti in obseg dopustnih posegov pod nivojem terena. Z ustreznimi strokovnimi podlagami je možno določiti ustrezne zaščitne ukrepe pred gradnjo, v fazi načrtovanja ter med gradnjo, ki bodo preprečili negativne vplive na podtalnico. Objektivna okoliščina je v tem, da so za obravnavano zemljišče v UN določene bolj omejujoče okoliščine glede posegov pod nivojem terena, na katere investitor ne more vplivati in mu onemogočajo izvedbo predvidene investicije oz. terjajo spremembo izvedbenega prostorskega akta oz. sprejem novega OPPN, kar bi za konkretno investicijo predstavljalo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

D.1.2 Etažnost nadzemnega dela objekta

Namesto dopustne etažnosti P+2 se za poslovne objekte dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina za predlagano odstopanje je nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem UN niso bile poznane ali uporabljene, so pa kljub temu ustrezne z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. Z izvedbo delne medetaže bo lahko dosežena

z UN predvidena dopustna izraba zemljišča v funkcionalni enoti. Te zaradi nujnosti izvedb notranjih atrijev (potrebni so zaradi zagotavljanja osvetlitve delovnih prostorov) znotraj dopustne gradbene meje drugače sicer ne bi mogel doseči.

Odstopanje glede možnosti izvedbe delne medetaže ne spreminja osnovnega koncepta ureditve, ki ga določa UN, ampak omogoča optimalno zasnovo objekta glede na predvidne programe ter rešuje konflikt med različnimi, po UN dopustnimi rabami znotraj pritlične etaže stavbe.

Nesorazmerno visoki stropovi v delu pritličja, ki bo namenjen poslovni (pisarniški) dejavnosti, bi bili tudi s stališča rabe energije in izrabe prostora neracionalni. Rešitev, ki omogoča umeščanje delne medetaže je s stališča učinkovite rabe energije in racionalne rabe prostora primernejša od dopustne v veljavnem UN.

S predlagano rešitvijo bo pretežni del objekta še vedno ostal etažnosti P+2, medetaža ne bo vplivala na zunanji videz območja in objekta (še vedno bo v prostoru deloval kot objekt etažnosti P+2, z višjo pritlično etažo), dopustna izraba zemljišča in posledično bruto tlorisne površine pa ne bodo presegali dopustnih po UN.

D.1.3 Nadstreški

Dopusti se tudi gradnja nadstreškov, ki so del glavnega objekta in presegajo v UN določene gradbene meje in linije.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina za predlagano odstopanje je nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, so pa kljub temu ustrezne z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Predvidenih nadstreškov skladno s sedaj veljavno gradbeno zakonodajo ni možno opredeliti kot pomožnih objektov, saj presegajo merila za nezahtevni objekt. Kot samostojni objekt je tak nadstrešek lahko opredeljena le kot garažna stavba oz. v primeru, če se jo gradi kot del glavnega objekta, se jo uvršča med zahtevne objekte. Podobno velja za predviden nadstrešek nad vhodom v objekt, ki bi bil namenjen zaščiti vhoda objekta pred vremenskimi vplivi. Ker bi predstavljal del glavnega objekta, tudi takega nadstreška ni možno opredeliti med pomožne objekte, ampak le kot del glavnega objekta, ki bo glede zahtevnosti opredeljen kot zahtevni objekt.

Nadstrešek, kakršnega želi investitor umestiti na severni strani poslovnega centra, bo namenjen dejavnosti, ki se bo izvajala znotraj poslovnega centra. Z dopustnostjo izvedbe nadstreška, ki bo del glavnega objekta in bo služil potrebam dejavnosti, ki se bodo odvijale v objektu, bodo zagotovljeni ustrežnejši delovni pogoji. Pokrite zunanje delovne površine bodo zagotavljale večjo varnost pri uporabi ter higiensko in zdravstveno zaščito v vseh vremenskih pogojih.

D.2 Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Predlagano individualno odstopanje mora skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 izpolnjevati naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

MOL je v postopku lokacijske preveritve preverila izpolnjevanje zgoraj naštetih pogojev in ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki so potrebni za omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer naslednji:

D.2.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje po Odloku 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) nahaja v območju srednje do visoke zazidave in hkrati na območju dominant ter ob vstopni točki v mesto Ljubljana.

Predlagana gradnja poslovnega centra je skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

Z OPN MOL – ID določena namenska raba CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj) s predlaganimi odstopanji ne bo spremenjena.

Javni interes je bil preverjen skozi postopek prostorskega načrtovanja pri sprejemu UN in OPN MOL – ID.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL.

D.2.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Zemljišča na območju lokacijske preveritve so skladno z OPN MOL – ID opredeljena kot stavbna zemljišča, znotraj enote urejanja prostora z oznako DR-707. Podrobnejša namenska raba obravnavane EUP je CDD – območje centralnih dejavnosti brez stanovanj.

Skladno z OPN MOL – ID je za obravnavano EUP predvidena izdelava novega OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4, do njegove uveljavitve pa se območje ureja z UN.

Skladno z veljavnim UN je na območju lokacijske preveritve dopustna gradnja poslovnega centra, ki bo kljub predlaganemu individualnemu odstopanju še vedno skladna z osnovnim gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta. Pri gradnji poslovnega centra bodo razen predlaganih individualnih odstopanj upoštevani vsi drugi prostorsko izvedbeni pogoji UN.

Dopustna višina stavb v F30a je opredeljena z etažnostjo in ne z najvišjo višino stavbe, prav tako UN ne določa višine posameznih etaž. Ker so v pritlični etaži poslovnega centra poleg poslovnih prostorov (pisarn) predvideni tudi drugi programi, ki zaradi tehničnih in tehnoloških rešitev zahtevajo višje etažne višine, kot so zahtevane za pisarniške prostore, je v delu pritlične etaže možno izvesti medetažo, kar na zunanji videz objekta in posledično območja ne bo imelo nobenega vpliva.

Prav tako umestitev dodatne kletne etaže ne bo imelo vpliva na z UN načrtovani videz območja. Tudi umeščanje nadstreškov izven okvirov gradbene meje UN že dopušča, tako da individualno odstopanje, da se nadstreške predvidi tudi kot dele glavnega (zahtevnega) objekta, namesto le kot pomožne objekte, ne bo imelo vpliva na načrtovani videz območja.

Vpliv gradnje poslovnega centra na bivalne in delovne pogoje na območju obravnave je bil preverjen skozi postopek sprejemanja prostorsko izvedbenega akta (UN) in se s predlaganimi individualnimi odstopanji ne bo spremenil.

Obravnavano območje se nahaja neposredno ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji. Lokacijo zaradi obstoječih ureditev (starejše stavbe, parkirišče, nevzdrževane zunanje ureditve) lahko ocenimo kot degradirano. Gradnja sodobno zasnovanega poslovnega centra bo izboljšala podobo območja ob glavni mestni vpadnici, v novo nastajajočem centru Šiške.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta (UN).

Umestitev poslovnega centra kljub predlaganim individualnim odstopanjem ne bo spremenila načrtovanega videza območja z UN.

D.2.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Zaradi omogočanja individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN pri gradnji poslovnega centra se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne bodo spremenile.

Gradnja poslovnega centra je v celoti predvidena na zemljiščih investitorja, ki se skladno z veljavnim prostorskim aktom (UN) nahajajo na območju funkcionalne enote F30a.

Dodatna kletna etaža in delna medetaža bosta zgrajeni znotraj tlorisnih gabaritov osnovnega objekta, ki jih dopušča tudi že veljavni UN in ne bosta imeli vplivov na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Tudi gradnja nadstreškov izven okvirov gradbene meje je že dopustna po veljavnem UN, z individualnim odstopanjem se spreminja samo dopustna vrsta zahtevnosti objekta. Namesto nadstreškov kot pomožnih objektov (po veljavni zakonodaji so primerljivi z enostavnimi in nezahtevnimi objekti), se dopusti gradnja nadstreškov tudi kot delov glavnega objekta (opredeljeni so enako kot glavni objekt, v konkretnem primeru kot zahtevni objekt).

Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

D.2.4 Potreba po izvedbi nove oz. povečanju obstoječe komunalne opreme

Zaradi individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev se potrebe po izvedbi nove oz. povečanju obstoječe komunalne opreme ne bodo spremenile.

D.2.5 Skladnost s pravnimi režimi in z državnimi prostorskimi akti

Vodovarstveno območje

Gradnja poslovnega centra je predvidena na območju, ki se v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15) nahaja v vodovarstvenem območju z oznako 3A – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del območja lokacijske preveritve). Manjši del območja lokacijske preveritve se sicer nahaja tudi na vodovarstvenem območju z oznako 2B – podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, na tem delu je predvideno le urejanje zunanjih površin (prometni dostop, površine za mirujoči promet, ipd....).

Ker se lokacija predvidene gradnje poslovnega centra nahaja na vodovarstvenem območju, bo pri projektiranju in izvedbi potrebno upoštevati omilitvene ukrepe, ki so določeni za posege na vodovarstvena območja.

Odvajanje in čiščenje odpadnih vod iz območja bo urejeno skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

Zaradi izvedbe delne medetaže in gradnje nadstreškov se vpliv na vodovarstveno območje ne bo povečal.

Zaradi zaščite vodonosnika in podzemne vode ter nevarnosti onesnaženja podzemne vode je potrebno za gradnjo kletnih etaž poleg upoštevanja določil Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15) izvesti tudi naslednje nujne zaščitne ukrepe:

- pred gradnjo: pridobiti vzorce tal z vrtnami zaradi morebitne prisotnosti vgrajenega odpadnega materiala ter izdelati kemijsko analizo zemljine zaradi morebitnega onesnaženja s šestvalentnim kromom,

- med projektiranjem: ponikanje čistih strešnih vod in ponikanje prečiščenih padavinskih vod naj se izvaja v zgornji del krovnih plasti nad vmesno zaglinjeno plastjo, ponikanje v globlji del vodonosnika ali ponikanje viseče podzemne vode iz visečega horizonta v globino ni dovoljeno. Za gradnjo je treba predvideti uporabo gradbenega materiala, iz katerega se ne morejo izločati snovi, škodljive za vodo,
- med gradnjo: po izgradnji infrastrukturnih vodov je potrebno pokrovno plast in humusno plast tal obnoviti v prvotno stanje. Ob izkopu gradbene jame je treba odvzeti reprezentativne vzorce izkopane zemljine, evidentirati morebitno prisotnost odpadnega materiala ali umetnega nasutja ter ugotoviti možen izvor oziroma možnost prisotnosti starih onesnaženj zaradi starih izpustov iz odpadnih vod. Zasipanje vseh izkopov na zemljišču je treba izvesti tako, da se učinkovito in predvsem trajno prepreči učinek povečanja spiranja tal s površja v gladino podzemne vode. Izkopi morajo biti zato zapolnjeni tako, da ima zasipan material enak vrstni red slojev kot pred izkopom,
- dodatni ukrep v primeru gradnje treh kletnih etaž: zasip gradbene jame med steno gradbene jame in objektom mora biti zapolnjen z istim materialom kot v naravnem stanju, tako, da se prepreči zmanjšanje zadrževalnih sposobnosti krovnih plasti tik ob objektu in v območju gradbene jame.

Varstvo pred hrupom

Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL – ID.

Zaradi predlaganega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se vplivi na raven hrupa na obravnavanem območju ne bodo bistveno spremenili. Gradnja poslovnega centra s predlaganimi individualnimi odstopanji bo še vedno skladna z osnovno namero prostorskega akta za obravnavano funkcionalno enoto.

Državni prostorski izvedbeni akti

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov in izven območij državnih prostorskih izvedbenih aktov v pripravi.

Za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest je DARS v letu 2017 pričel z aktivnostmi za pripravo državnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: DPN). Ministrstvo za infrastrukturo je v marcu 2019 Ministrstvu za okolje in prostor podalo Pobudo za državno prostorsko načrtovanje za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih cest ter predlog dopolnjujočih ukrepov reševanja prometne problematike, RS, Ministrstvo za infrastrukturo, marec 2019 (v nadaljnjem besedilu: Pobuda), za pričetek izdelave državnega prostorskega načrta.

V Pobudi je ob obravnavnem območju lokacijske preveritve kot ena izmed možnih rešitev predvidena širitev obstoječe hitre ceste v šestpasovnico, na mestu križanja hitre ceste s Celovško cesto pa je predvidena gradnja novega krožnega križišča.

Zaradi navedenega je pri načrtovanju ureditev na območju lokacijske preveritve treba zagotoviti minimalno 10 m odmik od načrtovanih ureditev iz Pobude; v tem območju ni dovoljena gradnja novih objektov in drugih trajnih ureditev (razen infrastrukturnih vodov, ki lahko segajo do največ 4 m v zgoraj navedeni 10 m pas).

Upoštevanje zahtevanih odmikov predvidenih ureditev v funkcionalni enoti F30a je razvidno iz zgornje situacije, v kateri sta prikazani predvidena zunanja ureditev Poslovnega centra ter Idejna rešitev križanja HC s Celovško cesto iz Pobude. Iz situacije je razvidno, da bodo vsi trajni objekti, vključno s kletnimi etažami, od predvidenih ureditev iz Pobude oddaljeni najmanj 10 m. V 10 m pasu od predvidenih ureditev iz Pobude bodo umeščeni le infrastrukturni vodi, ki pa bodo od ureditev iz Pobude oddaljeni najmanj 6 m.



Izsek iz Pobude za državno prostorsko načrtovanje za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih cest ter predlog dopolnjujočih ukrepov reševanja prometne problematike, marec 2019 – idejna rešitev križanja HC s Celovško cesto + situacija v območju lokacijske preveritve

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

Predlagano individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na območju funkcionalne enote F30a izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na obravnavanih zemljiščih investitorju predstavlja možnost takojšnje realizacije njegove investicijske namere (gradnje 1. etape poslovnega centra).

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- **Poziv za mnenja:** MOL je 6. 10. 2020 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede Elaborata lokacijske preveritve.

Poziv je bil naslovljen na državne in lokalne nosilce urejanja prostora ter ostalim udeležencem:

Državni nosilci urejanja prostora:

- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova c. 52, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

- RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za ceste, Langusova 4, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za železnice in žičnice, Langusova 4, 1000 Ljubljana
- DARS, Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., Ulica XIV. divizije 4, 3000 Celje
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ljubljana, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Cankarjeva ulica 10, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana

Ostali udeleženci:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
- ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana Stegne 19, 1210 Ljubljana Šentvid
- Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

- **Prejem mnenj:** Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je občina prejela med 15. 10. 2020 in 31. 12. 2020. Mnenja so poslali:
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-155/2020/4/10922-02, prejeto dne 11. 11. 2020,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35028-58/2020-5, prejeto dne 24. 11. 2020,
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-179/2020-3-DGZR, prejeto dne 2. 11. 2020,
 - Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 350-106/2020-2, prejeto dne 5. 11. 2020,
 - Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, št. 37167-2723/2020/4 (1502), prejeto dne 19. 11. 2020,
 - Ministrstvo za kulturo, št. 3501-56/2020/3, prejeto dne 12. 11. 2020,
 - Zavod RS za varstvo narave, št. 3-III-1035/2-O-20/HT prejeto dne 15. 10. 2020;
 - DARS d.d., št. 7.0.2./2020-PTPP/VD-2264, prejeto dne 31. 12. 2020;
 - Elektro Ljubljana d.d., št. 42873/2020-AG, prejeto dne 10. 11. 2020,
 - ELES, št. S20-141/597/rk, prejeto dne 22. 10. 2020;
 - Telekom Slovenije, d.d., št. 17610201-00111202010130004, prejeto dne 16. 10. 2020;

- MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35023-22/2020-31, prejeto dne 16. 12. 2020,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. VOK-341-131/2020-089, prejeto dne 5. 11. 2020,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. LP-26/20V (VOK-350-070/2020-002), prejeto dne 22. 10. 2020,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. LP-26/20K (VOK-350-069/2020-002), prejeto dne 22. 10. 2019,
- Javna razsvetljave d.d., št. 1820/20, prejeto dne 26. 10. 2020;
- Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3519RP106-JPE-302-020/2020-002, prejeto dne 22. 10. 2020,
- Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3518RD31-JPE-301-022/2020-002, prejeto dne 22. 10. 2020
- Plinovodi d.o.o., št. S20495/P-MP/RKP, prejeto dne 4. 11. 2020,
- Telemach d.o.o., št. mol_lp06/20-DK, prejeto dne 15. 10. 2020.

Dopolnitve/pojasnila:

- Na zahtevo DARS, prejeto 3. 11. 2020 (št. 7.0.2./2020-PTPP/VD-2240), je bilo dopolnjeno gradivo poslano 8. 12. 2020. Pozitivno mnenje DARS je bilo prejeto 31. 12. 2020.
- Na zahtevo Ministrstva za okolje in prostor, prejeto 11. 11. 2020, je bil digitalni del gradiva dopolnjen in poslan v ponovno presojo 22. 12. 2020.
- Na osnovi mnenja Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet (OGDP), prejetega 16. 12. 2020, je Oddelek za urejanje prostora 5. 1. 2021 posredoval dodatno pojasnilo glede priprave strokovnih podlag za področje prometa in javnih površin za širše območje – OPPN 473, 474 in 476. 8. 1. 2021 je OGDGP podal odgovor o ustreznosti načina obravnave področja prometa – v povezavi s pripravo OPPN 474.

Povratni dopis je poslal tudi:

- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, št. 3545-23/2020-2 z dne 20. 10. 2020 in št. 3545-23/2020-4, prejeto 12. 1. 2021.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Na območju F30a se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN:

- dopusti se gradnja največ treh kletnih etaž – namesto dveh,
- dopusti se tudi gradnja nadstreškov, ki so del glavnega objekta in presegajo v UN določene gradbene meje in linije,
- za poslovne objekte se dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2 – namesto P+2.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

- **Trajanje javne razgrnitve:** Javna razgrnitev je potekala od 7. 1. 2021 do 25. 1. 2021.
- **Lokacija javne razgrnitve:** Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na naslednjih lokacijah:
 - Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
 - sedež Četrtna skupnosti Dravlje, Draveljska ulica 44, Ljubljana;
 - spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.
- **Obvestilo sosedom:** O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi sosedo območja lokacijske preveritve.
- **Pripombe z javne razgrnitve:** V času javne razgrnitve ni bilo oddanih pripomb.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Podlage za izračun komunalnega prispevka se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) ne spreminjajo.

Pripravil:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Priloga:

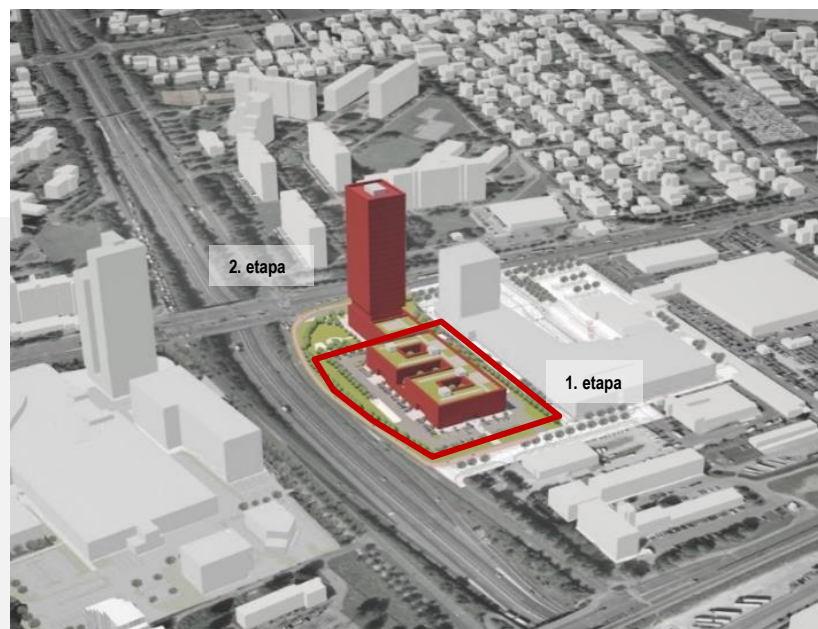


Izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča obroba)



Izsek iz UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča obroba)

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 – AVTOTEHNA (za F30a)



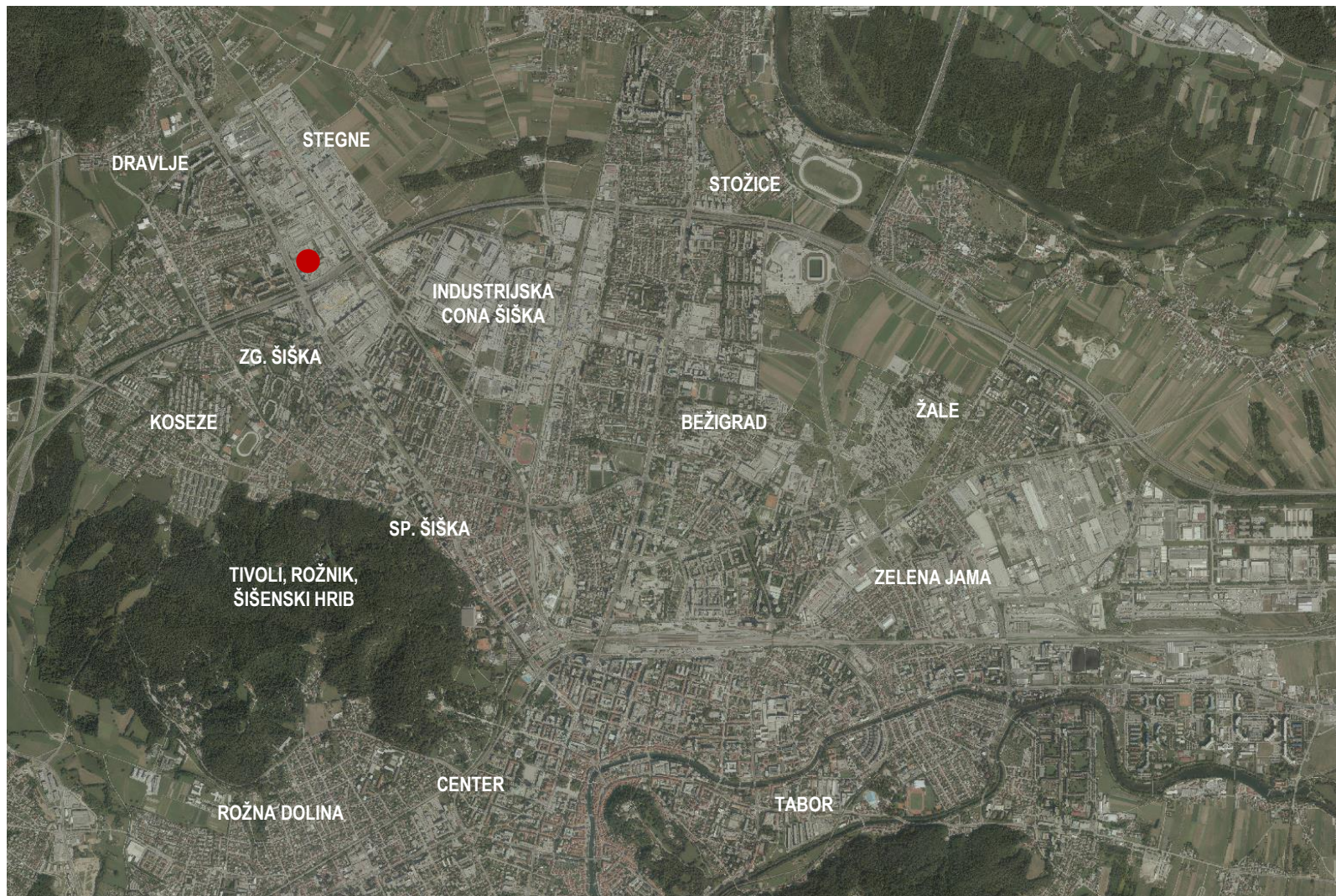
Pobudnik:
Davidov hram d.o.o.

Pripravljaivec:
Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora

Izdovalec elaborata:
Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji d.o.o.
protim@r-p.si
www.protim.si

PREDSTAVITEV LOKACIJE

PRIKAZ OBMOČJA V ŠIRŠEM PROSTORU (vir: Google Maps)



LOKACIJA:

Območje LP se nahaja v SZ delu mesta Ljubljana, v mestni četrti Šiška.

Območje predstavlja zemljišča v širšem območju »Partnerstvo Celovška.«

Nahaja se neposredno ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji.

- mestna četrt Šiška
- k.o. Dravlje (1738)
- EUP DR-707

PREDSTAVITEV LOKACIJE

FOTOGRAFIJE OBMOČJA



1: pogled na lokacijo z južne strani

STANJE:

Na lokaciji se nahaja več obstoječih objektov (servisne in avtomehanične delavnice, avtopralnica, skladiščni in poslovni objekti) ter manipulativne in parkirne površine.

Na južnem robu območje meji na servisno cesto severne obvoznice. Na severnem in zahodnem robu območje meji na OPPN 174, skladno s katerim je severno od območja predvidena gradnja trgovsko poslovnega kompleksa, vzhodno od območja pa je predvidena ureditev javne prometnice.

PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU

LASTNIŠKA KARTA



Prikaz lastniške strukture na digitalnem katastrskem načrtu (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo)

PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA PO OPN MOL -ID



LEGENDA



območje OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4



območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov



CD - območje centralnih dejavnosti brez stanovanj



površine cest

PROSTORSKI AKTI:

Način urejanja (trenutno):

- Ureditveni načrt za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (UN)
- funkcionalna enota: **F30b**

Način urejanja (predvideno):

- OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4
- (za EUP: DR-707, DR-388, DR-747)

Prikaz podrobnejše namenske rabe po OPN MOL – ID in prikaz območja LP (vir: Urbinfo)

PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

UN AVTOTEHNA



Arhitektonsko zazidalna situacija z regulacijskimi elementi iz veljavnega UN (vir: Arhiv MOL)

UN AVTOTEHNA:

Skladno z veljavnim UN je območje lokacijske preveritve (funkcionalna enota F30a) namenjeno proizvodno-skladiščnim in servisnim dejavnostim, malemu gospodarstvu, dopustne so tudi vse kompatibilne dejavnosti (poslovno-upravne, trgovske, gostinske).

Na obravnavanem območju je skladno z UN dopustno graditi objekt etažnosti do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte. Horizontalni gabarit objekta je določen v grafičnem delu UN in je cca. 96m x 47m.

Podzemna izraba (maksimalno dve kletni etaži oziroma podkletitev do največ 2 m do najvišjega znanega nivoja podtalnice) je možna tudi izven okvirov gradbenih mej in linij pod pogojem, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje cestnih teles in da ne onemogočajo predvidene hortikulture ureditve.

NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE



Prikaz delitve območja na 1. etapo, ki se ureja z UN in 2. etapo, katere ureditev bo določena z novim OPPN 474

NAMEN LP:

Na obravnavanem območju pobudnik lokacijske preveritve namerava graditi poslovni center.

Skladno s pogoji veljavnih in predvidenih podrobnih načrtov za obravnavano območje, je sprejel odločitev, da poslovni center zgradi v dveh ločenih etapah:

- v 1. etapi namerava na vzhodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30a) zgraditi horizontalni poslovni objekt, za katerega bo gradbeno dovoljenje pridobil še pred sprejemom novega OPPN, na podlagi veljavnega UN;
- v 2. etapi namerava na zahodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30b) dozidati horizontalni poslovni objekt z vertikalnim poudarkom (do višine 100 m). Za izvedbo 2. etape je predhodno treba sprejeti OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.

Razlog, da se je investitor odločil za etapno gradnjo poslovnega centra je dejstvo, da je na obravnavanem območju v uporabi več poslovnih prostorov, za katere bi bilo v času gradnje novega poslovnega centra potrebno zagotoviti nadomestne prostore.

Na podlagi potreb investitorja je bilo zato preverjenih več možnosti za realizacijo njegove namere, med katerimi se je etapna gradnja poslovnega centra izkazala kot najustreznejša.

NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

S takojšnjim pristopom k realizaciji 1. etape si bo investitor zagotovil zadostne poslovne površine, da bo lahko pred odstranitvijo obstoječega objekta v F30b in gradnjo 2. etape poslovnega centra, obstoječe dejavnosti preselil v nov objekt.

Ker je bil UN, ki ureja obravnavano območje, izdelan in sprejet pred več kot 25 leti, ni mogel upoštevati vseh danes znanih potreb investitorja, niti ni mogel predvideti tehničnih in tehnoloških rešitev, ki so se v fazi priprave idejne zasnove za poslovni center, glede na potrebe namembnosti, ki se umeščajo v objekt, izkazale za ustrežnejše ali primernejše od predpisanih v UN.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da MOL poda pobudo, da z izvedbo lokacijske preveritve za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev UN.

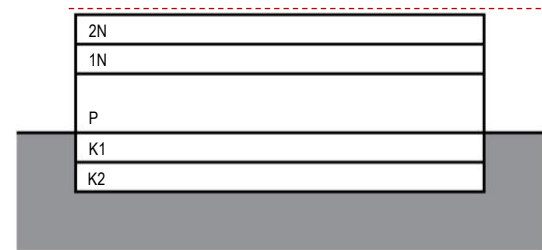
Predlagana individualna odstopanja:

Na območju F30a se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN:

- gradnja treh kletnih etaž,
- preseganje gradbene meje z nadstrešnicami, ki so del glavnega objekta in
- vertikalni gabarit stavb do P+Me+2.

PRIMERJAVA DOPUSTNIH POSEGOV PO UN IN PO LOKACIJSKI PREVERITVI

DOPUSTNI POSEGI PO VELJAVNEM UN



- Etažnost: do 2K+P+2
- Max. višina objekta: v metrih ni določena
- Nadstreški: dopustni tudi izven GM, kot pomožni objekti

DOPUSTNI POSEGI PO LOKACIJSKI PREVERITVI



- Etažnost: do 3K+P+Me+2
- Max. višina objekta: 17,00 m
- Nadstreški: dopustni tudi izven GM, tudi kot deli glavnega objekta

	UN	LP
Etažnost:	5. alineja 14. člena UN določa, da je maksimalni vertikalni gabarit novih objektov v funkcionalnih enotah, ki niso ob Celovski cesti, določen z etažnostjo do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte.	Na območju funkcionalne enote F30a je dopustni vertikalni gabarit stavb: P+Me+2; največja višina do venca stavbe je lahko 17 m; dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.
Podzemna izraba:	10. člen UN določa, da je maksimalna podzemna izraba dve kletni etaži oziroma podkletitev do največ 2 m do najvišjega znanega nivoja podtalnice.	Na območju funkcionalne enote F30a je dopustna gradnja treh kletnih etaž, pri čemer je za varovanje podtalnice pred gradnjo in med projektiranjem ter pri sami izvedbi potrebno upoštevati dodatne zaščitne ukrepe in zahtevnejši standard gradnje.
Nadstreški:	V 11. členu UN določa dopustno izrabo izven okvira gradbenih mej in linij, na teh površinah so med drugim dopustne tudi postavitve pomožnih objektov kot so vratarnice, nadstreški, ograje, kolesarnice, trafo postaje pod pogojem, da niso vizualno ali funkcionalno motilni in ne posegajo v komunalne vode.	Na območju funkcionalne enote F30a je dopustno preseganje gradbene meje z nadstrešnicami, ki so del glavnega objekta.

PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je eden izmed instrumentov za izvajanje prostorskega načrtovanja. Njeno vsebino in način izvajanja določa Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

Pravna podlaga za izvedbo predlagane lokacijske preveritve je v 129. členu ZUreP-2, ki dopušča možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za potrebe konkretne investicije, s katerimi se omogoči gradnja ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru.

Lokacijska preveritev lahko dopusti le taka odstopanja od predpisanih PIP, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo. Odstopanje od PIP ne sme predvideti drugačne namenske rabe prostora, lahko pa predvidi npr. spremembo lege objekta, spremembo velikosti (npr. faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na GJL,...) in spremembo pogojev, ki so povezani s pravnimi režimi.

K izvedbi lokacijske preveritve se lahko pristopi kadar je ugotovljena ena izmed objektivnih okoliščin:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo 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;
- nameravano uporabo gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Poleg vsaj ene izmed objektivnih okoliščin mora predlagano odstopanje izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

▪ Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje po Odloku 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) nahaja v območju srednje do visoke zazidave in hkrati na območju dominant ter ob vstopni točki v mesto Ljubljana.

Predlagana gradnja poslovnega centra je skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

Z OPN MOL – ID določena namenska raba CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj) s predlaganimi odstopanji ne bo spremenjena.

Javni interes je bil preverjen skozi postopek prostorskega načrtovanja pri sprejemu UN in OPN MOL – ID.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja MOL.

▪ Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Zaradi omogočanja individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN pri gradnji poslovnega centra se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne bodo spremenile.

Gradnja poslovnega centra je v celoti predvidena na zemljiščih investitorja, ki se skladno z veljavnim prostorskim aktom (UN) nahajajo na območju funkcionalne enote F30a.

Dodatna kletna etaža in delna medetaža bosta zgrajeni znotraj tlorisnih gabaritov osnovnega objekta, ki jih dopušča tudi že veljavni UN in ne bosta imeli vplivov na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Tudi gradnja nadstrešnice izven okvirov gradbene meje je že dopustna po veljavnem UN, z individualnim odstopanjem se spreminja samo dopustna vrsta zahtevnosti objekta. Namesto nadstrešnic kot pomožnih objektov (po veljavni zakonodaji so primerljivi z enostavnimi in nezahtevnimi objekti), se dopusti gradnja nadstrešnic kot delov glavnega objekta (opredeljeni so enako kot glavni objekt, v konkretnem primeru kot zahtevni objekt).

Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

▪ Potreba po izvedbi nove oz. povečanju obstoječe komunalne opreme

Zaradi individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev se potrebe po izvedbi nove oz. povečanju obstoječe komunalne opreme ne bodo spremenile.

IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

▪ Pravni režimi

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovanj:

- 3A / Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del).
- 2B / Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom (manjši del).
- Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja)

Gradnja poslovnega centra je predvidena na ožjem vodovarstvenem območju, ki se v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) nahaja v vodovarstvenem območju z oznako 3A – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del območja lokacijske preveritve). Manjši del območja lokacijske preveritve se sicer nahaja tudi na vodovarstvenem območju z oznako 2B - podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, na tem delu je predvideno le urejanje zunanjih površin (prometni dostop, površine za mirujoči promet, ipd....). Odvajanje in čiščenje odpadnih vod iz območja bo urejeno skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

- Območje III. stopnje varstva pred hrupom:

Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnjo varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL – ID. Zaradi predlaganega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se vplivi na raven hrupa na obravnavanem območju ne bodo bistveno spremenili. Gradnja poslovnega centra s predlaganimi individualnimi odstopanji bo še vedno skladna z osnovno namero prostorskega akta za obravnavano funkcionalno enoto.

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

Predlagano individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na območju funkcionalne enote F30a izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na obravnavanih zemljiščih investitorju predstavlja možnost takojšnje realizacije njegove investicijske namere (gradnje 1. etape poslovnega centra).

PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI (izvleček)

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- prvega odstavka 10. člena UN, ki določa dopustnost gradnje maksimalno dveh kletnih etaž, in sicer **tako, da se dopusti gradnja največ treh kletnih etaž,**
- drugega odstavka 11. člena, ki določa dopustnost postavitve pomožnih objektov, kot so nadstreški, in sicer **tako, da se dopusti gradnja nadstreškov izven okvira gradbenih meja in linij in kot delov glavnega objekta,**
- pete alineje 14. člena UN, ki določa, da je maksimalni vertikalni gabarit novih objektov, ki niso ob Celovski cesti, določen z etažnostjo do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte, in sicer **tako, da se za poslovne objekte dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2.**