

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



Številka: 35050-3/2019-35
Datum: 19. 11. 2019

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:** Protim Ržišnik Perc d.o.o.

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6)

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 prenavo

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

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

Na podlagi tretje alineje 127. člena ter 130. 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) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6)

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: 791/10, 798/7, 803/1, 803/4, 803/5 in v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 228/54, 228/55 in 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 in 42/18) večji del nahaja v delu enote urejanja prostora ŠI-424 s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij), manjši del pa v enoti urejanja prostora ŠI-418 s podrobnejšo namensko rabo PC (površine cest). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12, 48/16 – avtentična razlaga in 48/19; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti začasna raba prostora, in sicer tako, da se na območju prostorskih enot P5 in P6 do izvedbe z veljavnim OPPN predvidenih posegov, vendar največ za obdobje sedmih let od uveljavitve tega sklepa, dopusti urejanje parkirnih površin na terenu, urejanje zelenic ter drugih ureditev, ki so predvidene v sklopu zunanjih ureditev na območju OPPN (npr. urejanje otroških in športnih igrišč, postavitve urbane opreme, postavitve nadstreškov do površine 20 m²).

(2) Pogoji za urejanje ureditev na območju začasne rabe prostora so:

- dostop do območja prostorske enote P5 se uredi preko že izvedenega priključka z Rakuševe ulice, dostop do območja prostorske enote P6 pa s severne interne dostopne ceste;
- vozne in parkirne površine na območju lokacijske preveritve morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilci olj;
- odvajanje in čiščenje padavinske vode s parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod ter na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin;
- ozelenitev parkirnih površin z zasaditvijo dreves ni obvezna.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1316

Številka: 35050-3/2019-35

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6) – ID:1316 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v tretji alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora;
 - v prvem odstavku 130. člena, da če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve;
 - 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 in čas začasne rabe v primeru lokacijske preveritve iz tretje alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), 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 nov instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v členih od 127. do 133.

Zakon za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča tudi začasno rabo prostora. (ZUreP-2, 127. člen, tretja alineja odstavka)

Skladno z drugim odstavkom 130. člena ZUreP-2 začasna raba ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi.

Skladno s tretjim odstavkom 130. člena ZUreP-2 občina z lokacijsko preveritvijo določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči začasno rabo prostora brez spremembe prostorskega akta.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

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 16. 7. 2019. Pobuda je bila dana za namen omogočanja začasne rabe prostora – ureditev parkirnih površin na nivoju terena namesto stavb v dveh prostorskih enotah.

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

- **Pobudnik:** Pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve je poslalo podjetje Nepra d.o.o. (sedaj Aleja d.o.o.), ki ima znotraj območja veljavnega prostorskega akta v lasti zemljišča v prostorskih enotah P1, P5 in P6, v prostorski enoti P1 pa že gradi trgovski center.
- **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 OPPN za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (za prostorski enoti P5 in P6).

MOL je v skladu s četrtrim 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.

- **Plačilo stroškov:** MOL je 25. 7. 2019 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 2.000 eurov poravnal 6. 8. 2019.
- **Identifikacijska številka:** Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 1316.
- **Mnenja nosilcev urejanja prostora:** Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 26. 7. 2019 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 5. 8. 2019 in 25. 10. 2019 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).

- **Javna razgrnitev:** MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 14. 10. 2019 do 29. 10. 2019.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Šiška, in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-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 obravnavanih prostorskih enotah.

- **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:** Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje, ki skladno z določili 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 in 42/18) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) v večjem delu obsega del enote urejanja prostora ŠI-424 s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij), v manjšem delu pa del enote urejanja prostora ŠI-418 s podrobnejšo

namensko rabo PC (površine cest) ter se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12, 48/16 - avtentična razlaga in 48/19) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v Šiški med Rakuševo ulico, Celovško cesto in obvoznico in je razdeljeno na šest prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, in pet prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in C5, namenjenih javnim površinam – cestam in POT-i (Pot spominov in tovarištva).

- **Stanje:** Na območju prostorske enote P1 pobudnik lokacijske preveritve gradi trgovski center Aleja (v nadaljevanju: TC Aleja), na preostalem delu svojih zemljišč, v prostorskih enotah P5 in P6 pa želi urediti parkirne površine.

Ureditve v posameznih prostorskih enotah so bile v veljavnem OPPN določene na podlagi investicijskih namer lastnikov zemljišč v času njegove priprave.

V prostorskih enotah P5 in P6 zato OPPN predvideva gradnjo pretežno trgovskega objekta (na P5) ter gradnjo pretežno poslovnega objekta (na P6), možnost začasne rabe zemljišč za obravnavani prostorski enoti pa ni določena.

Od uveljavitve OPPN se je na območjih prostorskih enot P5 in P6 spremenila lastniška struktura. Lastnik zemljišč je postal pobudnik, posledično pa se je spremenila tudi investicijska namera glede uporabe teh zemljišč.

- **Namen:** Pobudnik/investitor na omenjenih zemljiščih ne namerava graditi objektov, ki jih določa veljavni OPPN, zato je MOL podal tudi pobudo za spremembo OPPN.

V pobudi za spremembo OPPN je med drugim predlagal, da se zaradi spremembe lastništva zemljišč na območju OPPN spremenijo pogoji za urejanje prostorskih enot P5 in P6 na način, da se zemljišča navedenih dveh prostorskih enot priključijo prostorski enoti P1, na kateri se gradi TC Aleja.

Ker bi pobudnik lokacijske preveritve svoja zemljišča na prostorskih enotah P5 in P6 želel uporabiti in urediti že pred predvideno spremembo OPPN, je MOL predlagal, da se za obravnavana zemljišča z lokacijsko preveritvijo preveri možnost smotrne rabe ter aktivacije zemljišč v smislu začasne rabe prostora in se s tem že pred predvideno spremembo OPPN omogoči ureditev začasnih parkirišč.

Predmetna lokacijska preveritev je predlagana za namen smotrne uporabe in aktivacije zemljišč pobudnika, ki trenutno niso v uporabi.

Zemljišča, na katerih je predlagana umestitev začasnih parkirišč, se bodo lahko z lokacijsko preveritvijo smiselno uporabila ter uredila že pred predvideno spremembo OPPN, in sicer do izgradnje trajnih ureditev, določenih s prostorskim aktom, ki ureja obravnavano območje oz. za obdobje največ 7 let od uveljavitve sklepa o lokacijski preveritvi.

- **Dopustni posegi in pogoji za urejanje:** Na območju prostorskih enot P5 in P6 se z lokacijsko preveritvijo za časno rabo prostora dopusti urejanje parkirnih površin na terenu, urejanje zelenic ter drugih ureditev, ki so predvidene v sklopu zunanjih ureditev na območju OPPN (npr. urejanje otroških in športnih igrišč, postavitve urbane opreme, postavitve nadstreškov do površine 20 m²). Pogoji za urejanje ureditev na območju začasne rabe prostora so:

- dostop do parkirnih površin na območju P5 se uredi preko že izvedenega priključka iz Rakuševe ulice;
- dostop do območja P6 se uredi iz severne interne dostopne ceste;
- vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilci olj;
- odvajanje in čiščenje padavinske vode s parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod ter na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin;
- ozelenitev z zasaditvijo dreves ni obvezna.

C. Določila OPPN, za katera se predlaga dopolnitev z možnostjo začasne rabe prostora

- **Veljavni akt:** Veljavni OPPN, ki ureja območje, znotraj katerega se nahajata prostorski enoti P5 in P6, za kateri se predlaga lokacijska preveritev, na obravnavanih prostorskih enotah določa gradnjo pretežno trgovskega objekta s podzemnim parkiriščem (v P5) ter gradnjo pretežno poslovnega objekta s podzemnim parkiriščem (v P6) (OPP, 9. in 10. člen).

V prostorski enoti P5 je dopustno urediti stavbo etažnosti do 3K+P+1N, maksimalno višino 12,6 m, z BTP nad nivojem terena 1.200 m², BTP kletnih etaž pa 2.050 m².

V prostorski enoti P6 je dopustno urediti stavbo etažnosti 3K+P+3 + tehnični objekti z maksimalno višino 18 m, dopustni BTP nad nivojem terena je 2.910 m², BTP kletnih etaž pa 4.820 m². (OPPN, 14. člen).

OPPN določa, da je za vsak objekt ali skupino objektov v prostorski enoti treba zagotoviti zadostno število parkirnih oz. garažnih mest, med temi tudi parkirna mesta, rezervirana za vozila oseb z invalidskimi vozički. Opredeljen je tudi normativ glede števila parkirnih mest, ki jih je treba zagotoviti v oziru na namembnost objektov (OPPN, 23. člen, 5. Mirujoči promet).

Veljavni OPPN možnosti začasne rabe zemljišč za obravnavani prostorski enoti ne predvideva oz. ne predvideva možnosti (začasne) ureditve parkirišča na terenu – do izgradnje objektov v prostorskih enotah P5 in P6.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se za obravnavani prostorski enoti P5 in P6 predlaga omogočanje začasne rabe prostora.

D. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Z lokacijsko preveritvijo se, skladno s 130. členom ZUreP-2, lahko dopusti začasna raba prostora v prostorskem izvedbenem aktu.

Predlagana začasna raba skladno z drugim odstavkom 130. člena ZUreP-2 ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- onemogočati izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- biti v nasprotju s pravnimi režimi.

MOL je v postopku lokacijske preveritve preverila izpolnjevanje zgoraj naštetih pogojev in ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki so potrebni za omogočanje določitve začasne rabe prostora, in sicer:

D.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Z lokacijsko preveritvijo načrtovana umestitev začasnih parkirišč na zemljišča, na katerih je skladno z veljavnim OPPN načrtovana gradnja stavb, ni v nasprotju z javnim interesom MOL. Zemljišča, na katerih se dopušča začasna raba niso v javni lasti, tudi niso načrtovane za javno rabo. Gre za zemljišča, ki se nahajajo na oz. tik ob območju gradbene parcele TC Aleja, ki ga na obravnavanem območju gradi pobudnik lokacijske preveritve.

Predlagana začasna raba zemljišč ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki med drugim predvidevajo tudi dopuščanje začasne rabe zemljišč do začetka gradenj, predvidenih z izvedbenimi prostorskimi akti.

Predlagana začasna raba prostora ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

D.2 Vpliv na trajno načrtovane prostorske ureditve

S predlagano začasno rabo zemljišč (ureditvijo parkirnih površin) ne bo onemogočena izvedba trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor. Začasna raba ne onemogoča ureditve po veljavnem OPPN, prav tako pa ne posegov, predvidenih s spremembami in dopolnitvami OPPN. Skladno s pobudo za spremembo OPPN je namreč, glede na poenoteno lastništvo zemljišč na območju, predvidena priključitev obeh obravnavanih prostorskih enot (P5 in P6) k prostorski enoti P1.

Na območju P5 je skladno s predvideno spremembo OPPN predvidena dozidava k TC Aleja, na območju P6 pa je predvidena ureditev dodatne uvozne klančine v kletno garažo TC Aleja, del zemljišč pa bo namenjen zunanji ureditvi trgovskega centra (parkirišča in zelene površine).

Začasna raba ne bo onemogočala izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje.

D.3 Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Z omogočanjem začasne rabe zemljišč, za katera je bila izdelana lokacijska preveritev, se možnost pozidave sosednjih zemljišč ne spreminja.

Izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo na sosednjih zemljiščih se z uveljavitvijo lokacijske preveritve ne bodo spremenili, saj lokacijska preveritev ne posega v prostorsko ureditvene pogoje, ki veljajo na zemljiščih ob območju lokacijske preveritve.

Predvidena začasna raba zemljišč v prostorskih enotah P5 in P6 ima glede na predvideno rabo zemljišč po veljavnem OPPN manjši vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj v primerjavi z OPPN, ki na obravnavanih zemljiščih dopušča gradnjo stavb (P5: etažnosti do 3K+P+1+tehnični objekti; P6: etažnosti do 3K+P+3+tehnični objekti), dopušča le ureditev parkirišča ter zelenih in drugih zunanjih ureditev.

Omogočanje začasne rabe zemljišč v prostorskih enotah P5 in P6 ne bo zmanjševala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

D.4 Potreba po izvedbi nove oz. povečanju obstoječe komunalne opreme

Na območju OPPN so že zgrajene vse prometne ureditve, ki jih določa OPPN. Dostop do P5 je urejen iz Rakuševe ulice, dostop do P6 pa preko severnega uvoza in dostopne ceste, ki poteka po severovzhodnem robu območja OPPN. Zgrajen je tudi večji del predvidene komunalne opreme območja OPPN.

Skladno z OPPN je na območju prostorskih enot P5 in P6 predvidena gradnja dveh stavb: v P5 – pretežno trgovskega objekta s podzemno garažo in v P6 – pretežno poslovnega objekta s podzemno garažo.

S predlagano začasno rabo prostora se na obravnavanih zemljiščih namesto gradnje dveh stavb predvidi začasna ureditev parkirišč.

V okviru ureditve obeh parkirišč je predvidena ureditev interne razsvetljave ter odvodnjavanja utrjenih površin. Razsvetljava in odvodnjavanje utrjenih površin bosta povezani z internim sistemom razsvetljave in odvodnjavanja TC Aleja.

Začasna raba prostora ne terja izvedbe nove in ne povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

D.5 Pravni režimi

Zemljišča, na katerih je predvidena začasna raba, se nahajajo v naslednjih varovalnih območjih:

- Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja (3A - Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom):

Lokacija predvidenih parkirišč se nahaja na vodovarstvenem 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 3 A – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

Odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih vod bo urejeno skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17) 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).

Padavinska voda s parkirišč se bo odvajala v požiralnike s peskolovi ter preko lovilca olj v interni sistem za odvodnjavanje padavinskih voda na območju TC Aleja.

– Območje IV. stopnje varstva pred hrupom:

V izdelanem Okoljskem poročilu za OPPN (E-net okolje d.o.o., št. 100808-mz, 2008) je bilo ugotovljeno, da bo hrup, ki je povezan z realizacijo OPPN, minimalno doprinesel k skupni obremenjenosti območja s hrupom.

Območje OPPN je namreč z vseh strani omejeno z obstoječimi prometnicami (mestna obvoznica, Celovška cesta, železniška proga Jesenice – Ljubljana, ...), zato je območje že sedaj prekomerno obremenjeno s hrupom.

Že veljavni OPPN na območjih prostorskih enot P5 in P6 ob predvidenih objektih predvideva tudi del zahtevanih parkirnih površin na terenu, zato lahko ocenimo, da začasna raba prostora ne bo povzročala bistveno večjih vplivov na raven hrupa na območju, kot je predvidena raba obravnavanih enot po veljavnem OPPN.

Po veljavnem OPPN je v prostorskih enotah P5 in P6 predvidenih najmanj 169 parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM), z lokacijsko preveritvijo za začasno rabo zemljišč, pa bo na obravnavano območje možno umestiti cca. 90 PM.

– Območje parkirne cone 2 (samo del P5):

Zahodni del prostorske enote P5 (cca. 50% celotne površine prostorske enote) se nahaja v območju Parkirne cone 2.

Poleg odpustka pri potrebnem številu parkirnih mest, ki velja za stavbe znotraj parkirne cone 2, OPN MOL ID določa tudi, da v parkirnih conah 1 in 2 ni dopustno umeščati parkirišč z več kot 10 PM med hodnikom za pešce in objekti.

Predmetno lokacijsko preveritev za začasno umeščanje parkirišč sicer tangira določilo, ki ne dopušča umeščanja parkirišč z več kot 10 PM med hodnikom za pešce in objekti, vendar ker gre za začasno rabo (parkirišča so na tem območju predvidena začasno, le do po predlagani spremembi OPPN predvidene dozidave k TC Aleja), lahko zaključimo, da predvidena začasna raba ni v nasprotju s pogoji, ki so določeni za območje parkirne cone 2.

Parkirišča med hodnikom za pešce ob Rakuševi ulici in objektoma v P1 in P5 pa so dopustna tudi po veljavnem OPPN.

Začasna parkirišča so predvidena kot dodatna parkirna mesta na območju OPPN. TC Aleja ima skladno z veljavnim gradbenim dovoljenjem zadostno število parkirnih mest že zagotovljeno na svoji gradbeni parceli (na območju P1).

Začasna raba ni v nasprotju s pravnimi režimi.

Predlagana začasna raba zemljišč na območju prostorskih enot P5 in P6 izpolnjuje vse pogoje iz 130. člena ZUreP-2 in je hkrati skladna z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč. Začasna raba zemljišč ne bo povzročala škode ali vplivov na okolje, ki bi jih bilo potrebno preveriti v za ta namen določenih postopkih (postopek celovite presoje vplivov na okolje - CPVO).

Omogočanje začasnih rab obravnavanih zemljišč investitorju predstavlja možnost ureditve zemljišč, ki se nahajajo neposredno ob TC Aleja, in zaradi investicijskih namer lastnikov v času priprave OPPN na njih ni bila predvidena začasna raba prostora. Z začasno rabo se investitorju omogoči realizacijo aktualne investicijske namere ter takojšnjo ureditev obravnavanih zemljišč.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- **Poziv:** MOL je 26. 7. 2019 nosilec urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede Elaborata lokacijske preveritve.

- **Prejeta mnenja:** Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je občina prejela med 5. 8. 2019 in 25. 10. 2019. Mnenja so poslali:
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-87/2019/5/10922-02 z dne 13. 8. 2019,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenija za vode, št. 35021-65/2019-2 z dne 5. 9. 2019,
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-126/2019-3-DGZR z dne 5. 8. 2019,
 - Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 350-72/2019-2 z dne 1. 8. 2019,
 - Ministrstvo za kulturo, št. 3501-107/2019/3 z dne 26. 8. 2019,
 - Zavod RS za varstvo narave, št. 3-II-904/2-O-19/AG z dne 6. 8. 2019;
 - DARS d.d., št. 7.0.2./D-7/09-PTPP/VD-2055 z dne 23. 8. 2019;
 - Elektro Ljubljana d.d., št. 30-1/2019-33646-TŠ z dne 23. 8. 2019,
 - ELES, št. S19-087/594/rk z dne 6. 8. 2019;
 - Telekom Slovenije, d.d., št. 17610201-00111201907300009 z dne 8. 8. 2019;
 - MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35050-3/2019-31 z dne 2. 10. 2019.
 - Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. VOK-341-256/2019-040 z dne 16. 8. 2019,
 - Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. LP-15/19K (VOK-350-041/2019-002) z dne 13. 8. 2019,
 - Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. LP-15/19V (VOK-350-040/2019-002) z dne 13. 8. 2019,
 - Javna razsvetljave d.d., št. 1709/19, z dne 31. 7. 2019;
 - Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3519RP151-JPE-301-011/2019-004 z dne 2. 8. 2019,
 - Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3518RD76-JPE-301-011/2019-003 z dne 2. 8. 2019.

Povratni dopis sta poslala tudi:

- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcije RS za infrastrukturo, sektorja za upravljanje cest, Območje Ljubljana, št. 37167-1251/2018/18 (1502) z dne 13. 8. 2019 in
 - Plinovodi d.o.o., št. S19-394/P-MP/RKP z dne 4. 9. 2019,
- ki pa sta navedla, da ju ureditve ne zadevajo in mnenja nista izdala.



III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, s katero bo v območju prostorskih enot P5 in P6 določena možnost začasne rabe prostora za začasno urejanje parkirnih površin na terenu, urejanje zelenic ter drugih ureditev, ki so predvidene v sklopu zunanjih ureditev na območju OPPN (npr. urejanje otroških in športnih igrišč, postavitve urbane opreme, postavitve nadstreškov do površine 20 m²).

Lokacijska preveritev velja do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev, določenih v OPPN, vendar največ za obdobje sedmih let od uveljavitve sklepa o lokacijski preveritvi.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

- **Trajanje javne razgrnitve:** Javna razgrnitev je potekala od 14. 10. 2019 do 29. 10. 2019.
- **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 Šiška, Kebetova ulica 1, Ljubljana;
 - spletni strani Mestne občine Ljubljana: <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 sosede območja lokacijske preveritve.
- **Pripombe z javne razgrnitve:** V času javne razgrnitve ni bilo oddanih pripomb.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Program opremljanja, s katerim so opredeljeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme in na podlagi katerega se izračuna komunalni prispevek, se s Sklepom o lokacijski preveritvi ne spreminja.

Pripravil:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo



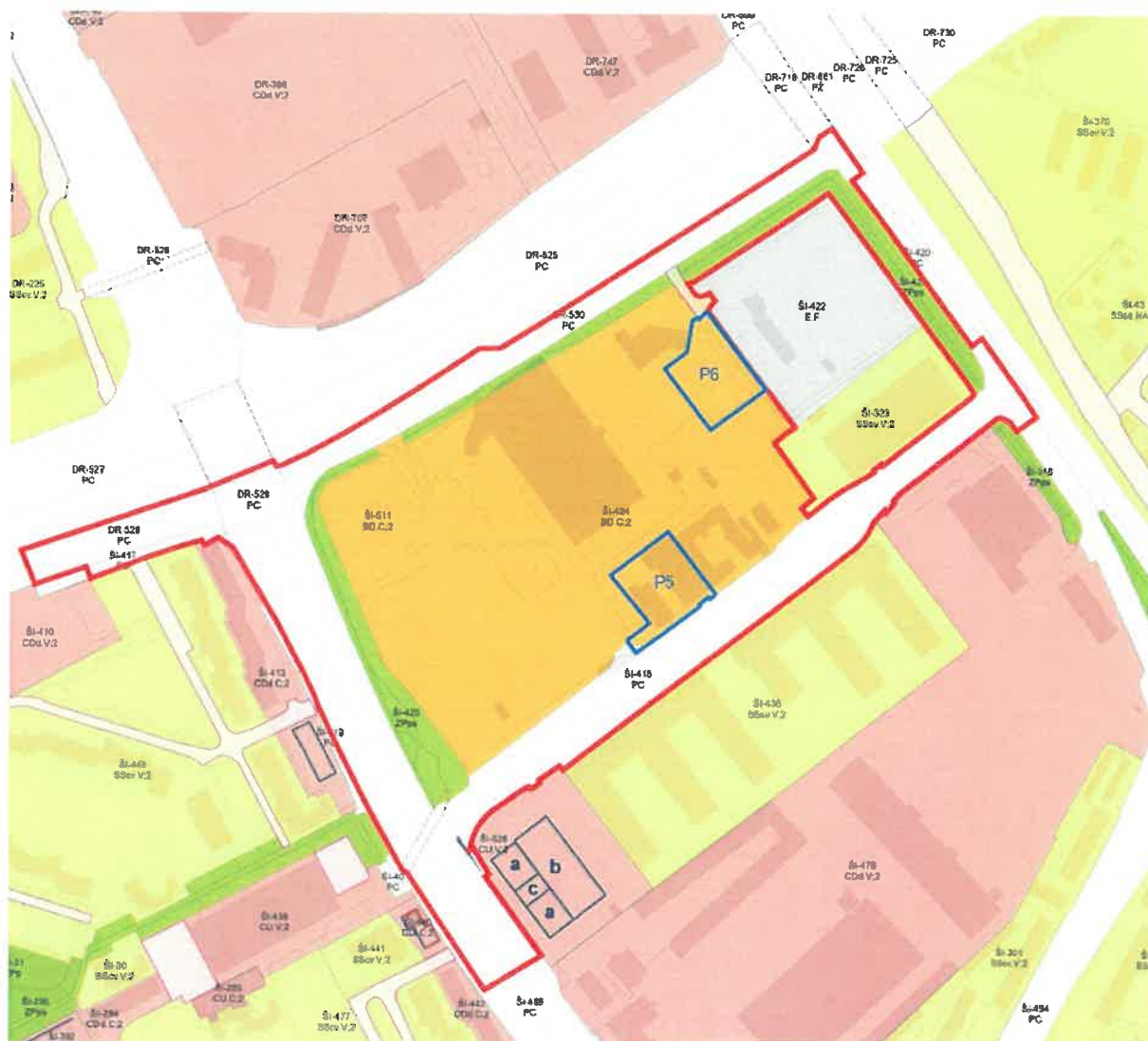
Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Po pooblastilu

Ljiljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.

PRILOGA:
Izsek iz OPN MOL ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE