

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za del območja UN
za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna
(za F30a)**

*identifikacijska številka
v zbirki prostorskih aktov*

3002

naročnik / investitor

**Hram naložbe d.o.o.
Celovška cesta 206
1000 LJUBLJANA**

pripravljaivec

**Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana**

izdelovalec elaborata

**Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2
4208 Šenčur**

št. projekta

P 155154-1

kraj in datum izdelave

Šenčur, marec 2022, dopolnitev avgust 2022

dokumentacija

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za del območja UN
za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna
(za F30a)

izdelovalec elaborata

PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.
Poslovna cona A2, 4208 Šenčur

direktor:

Andrej Ržišnik

žig:

podpis:



Protim Ržišnik Perc

ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A2, SI-4208 Šenčur
ID št. za DDV SI25868462

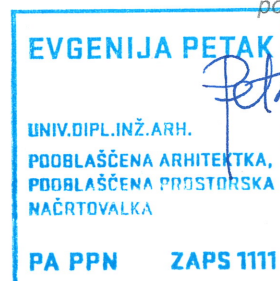
2

pooblaščen prostorski načrtovalec

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

žig:

podpis:

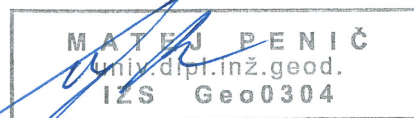


odgovorni geodet

Matej Penič, univ.dipl.inž.geod., 0304

žig:

podpis:



št. projekta

P 155154-1

kraj in datum izdelave

Šenčur, marec 2022, dopolnitev avgust 2022

Skupina izdelovalcev elaborata lokacijske preveritve:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.
Špela Kragelj Bračko, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Nina Pisk, mag.inž.arh.

Pravne podlage elaborata lokacijske preveritve:

Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani
Prof. Rajko Pirnat
Poljanski nasip 2
1000 Ljubljana

Predstavniki pripravljavca lokacijske preveritve:

Tomaž Levičar, univ.dipl.inž.arh.

Predstavniki investitorja:

Dušan Žehelj

KAZALO VSEBINE

| | |
|---|-----------|
| 1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE | 5 |
| 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE | 7 |
| 2.1 OPIS LOKACIJE | 7 |
| 2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE | 7 |
| 2.3 SEZNAM ZEMLJIŠKIH PARCEL, KI SO PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE | 8 |
| 2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS) | 9 |
| 2.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU | 10 |
| 3. PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV | 11 |
| 3.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE | 11 |
| 3.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ | 12 |
| 3.3 PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE IZ OPN MOL – ID | 12 |
| 3.4 IZVLEČEK POGOJEV IZ OPN MOL - ID | 13 |
| 3.5 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ | 14 |
| 3.6 IZVLEČEK POGOJEV IZ UN, KI VELJA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE | 14 |
| 4. PRIKAZ STANJA PROSTORA | 17 |
| 4.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA | 17 |
| 4.2 FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU | 17 |
| 4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV | 19 |
| 4.4 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV KOMUNALNE OPREME | 20 |
| 4.5 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE | 22 |
| 4.6 NOVOGRADNJE NA OBMOČJU OBRAVNAVANE EUP IN V BLIŽNJI OKOLICI | 24 |
| 4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP | 24 |
| 5. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE | 25 |
| 5.1 PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE | 25 |
| 5.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANO ODSTOPANJE | 27 |
| 5.3 USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE | 28 |
| 5.4 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA AKTA | 30 |
| 5.5 VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ | 30 |
| 5.6 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI | 30 |
| 6. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ... | 32 |
| 7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE | 32 |
| 8. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE | 33 |
| 9. SEZNAM PRILOG K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE | 33 |

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

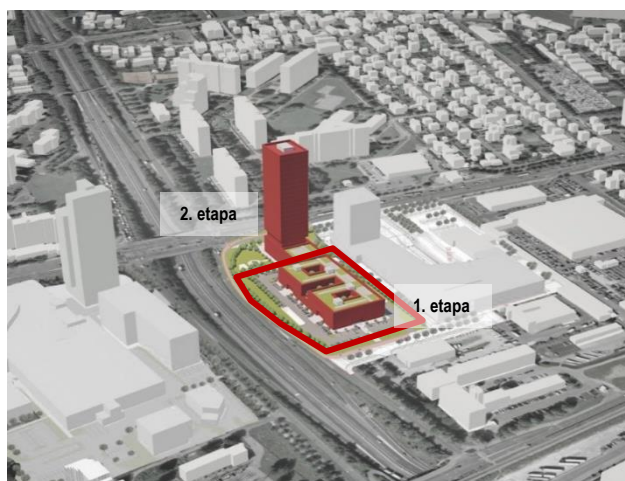
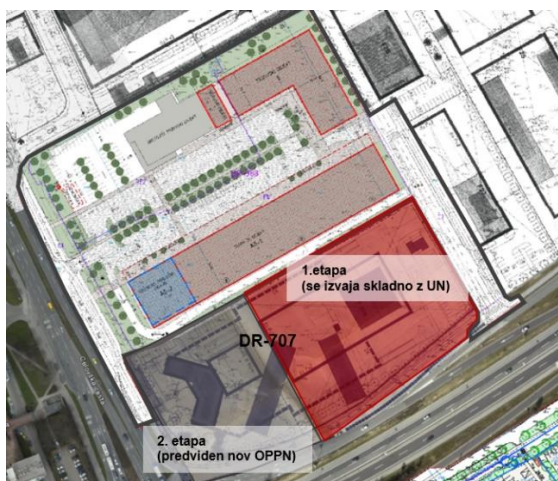
Investitor in hkrati pobudnik lokacijske preveritve, Hram naložbe d.o.o., je lastnik dela zemljišč, ki se ureja z **Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna** (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18) – v nadaljevanju: UN in na katera ima namen umestiti nov sodoben poslovni center.

Območje UN se nahaja v Šiški, ob Celovski cesti, severno od ljubljanske obvoznice in je razdeljeno na več funkcionalnih enot (F1 do F30b). Gradnja poslovnega centra je predvidena v funkcionalnih enotah F30a in F30b, lokacijska preveritev pa se nanaša na funkcionalno enoto **F30a**.

V skladu z **Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN) – v nadaljevanju: OPN MOL – ID, je za širše območje lokacijske preveritve (za EUP DR-388, DR-707 in DR-747) predviden sprejem novega OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4 – v nadaljevanju: OPPN 474. Do uveljavitve novega OPPN 474 se EUP DR-707 ureja z veljavnim UN.

Skladno s pogoji veljavnih in predvidenih podrobnih načrtov za obravnavano območje, se je investitor odločil, da bo poslovni center, predviden na EUP DR-707 (F30a in F30b) gradil v dveh ločenih etapah:

- v **1. etapi** namerava na vzhodnem delu EUP DR-707 (v F30a) zgraditi horizontalni poslovni objekt, za katerega bo gradbeno dovoljenje pridobljeno še pred sprejemom novega OPPN, na podlagi veljavnega UN;
- V **2. etapi** namerava na zahodnem delu EUP DR-707 (v F30b) dozidati horizontalni poslovni objekt z vertikalnim poudarkom (do višine 100 m). Za izvedbo 2. etape bo predhodno potrebno sprejeti nov OPPN 474.



Slika 1 in 2: Prikaz delitve območja na 1. in 2. etapo (vir: Urbinfo, Google maps in arhiv Protim)

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 namreč 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 Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) poda pobudo, da mu z izvedbo lokacijske preveritve, za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev UN.

Za s strani investitorja predlagana odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN je MOL v letu 2021 že sprejela Sklep o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) (Uradni list RS, št. 28/2021) - v nadaljevanju: Sklep o LP, s katerim se dopusti naslednja odstopanja 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. Dodatna 3. podzemna parkirna etaža se dovoli na način, da so na površini dovoljena parkirna mesta za opravljanje dejavnosti zavarovalništva – ocenjevanje škod. Preostale zunanje površine se parkovno uredijo;
- 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.

Na podlagi veljavnega UN ter Sklepa o LP je investitor v marcu 2021 že podal vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo »Poslovnega centra Šiška«.

Izdajo gradbenega dovoljenja pričakuje v prvi polovici leta 2022, takoj zatem pa namerava pristopiti h gradnji.

Ker pridobivanje gradbenega dovoljenja in sprejemanje predvidenega OPPN 474 (ki je pogoj za realizacijo 2. etape) potekata precej počasneje, kot je bilo predpostavljeno na podlagi zakonskih rokov, se realizacija investitorjevih namer vedno bolj časovno oddaljuje, hkrati pa se povečujejo potrebe za zagotavljanje pisarniških površin v predvidenem poslovnem centru, ki bi jih bilo treba zagotoviti že v 1. etapi gradnje.

Povečanje kapacitet objekta 1. etape bi bilo na podlagi veljavnega UN in Sklepa o LP možno le še znotraj gabaritov objekta, za katerega se že pridobiva gradbeno dovoljenje in sicer tako, da bi se povečala površina medetaže. Ob upoštevanju programov, ki zahtevajo višjo etažnost in so predvideni v pritličju objekta, bi bilo v medetaži možno zagotoviti dodatnih cca. 2.100 m² pisarniških površin.

Ker bi bila s predlaganim povečanjem medetaže presežena v UN dopustna izraba zemljišča, bi bila za povečanje kapacitete medetaže predhodno potrebna uveljavitev novega OPPN 474. Skladno z izhodišči za pripravo novega OPPN 474, je za obravnavano območje že predvidena višja izraba zemljišč, kot jo določa veljavni UN.

Zaradi razdrobljenega lastniškega stanja ter posledično različnih interesov v prostoru pa sprejemanje novega OPPN 474 poteka počasneje kot bo predvidoma potekala gradnja poslovnega centra in tudi v primeru, da bi se postopek njegove priprave odvijal skladno z zakonsko določenimi roki, njegovega sprejema in uveljavitve ni možno pričakovati pred koncem leta 2023.

Šele z uveljavitvijo novega OPPN 474 bi bila investitorjeva namera, da poveča kapaciteto medetaže dopustna in bi za svojo namero lahko podal vlogo za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja.

Spremenjeno gradbeno dovoljenje bi torej lahko pridobil šele v letu 2024, ko bo objekt 1. etape že zgrajen in bo povečanje kapacitete medetaže zahtevalo nesorazmerno višje stroške in bo tehnično precej bolj zahtevno kot, da bi se to izvedlo v fazi gradnje medetaže.

Možnost izvedbe večje medetaže že pred sprejemom OPPN 474, v fazi gradnje nadzemnega dela konstrukcije, bi bila investitorju lahko podana s sprejemom dodatnega Sklepa o LP s katerim bi se za izvedbo njegove namere dopustila višja izraba zemljišč, kot jo ta obravnavano funkcionalno enoto določa UN.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da MOL poda pobudo, da mu z izvedbo lokacijske preveritve, za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti dodatno individualno odstopanje od v UN določene dopustne izrabe zemljišč.

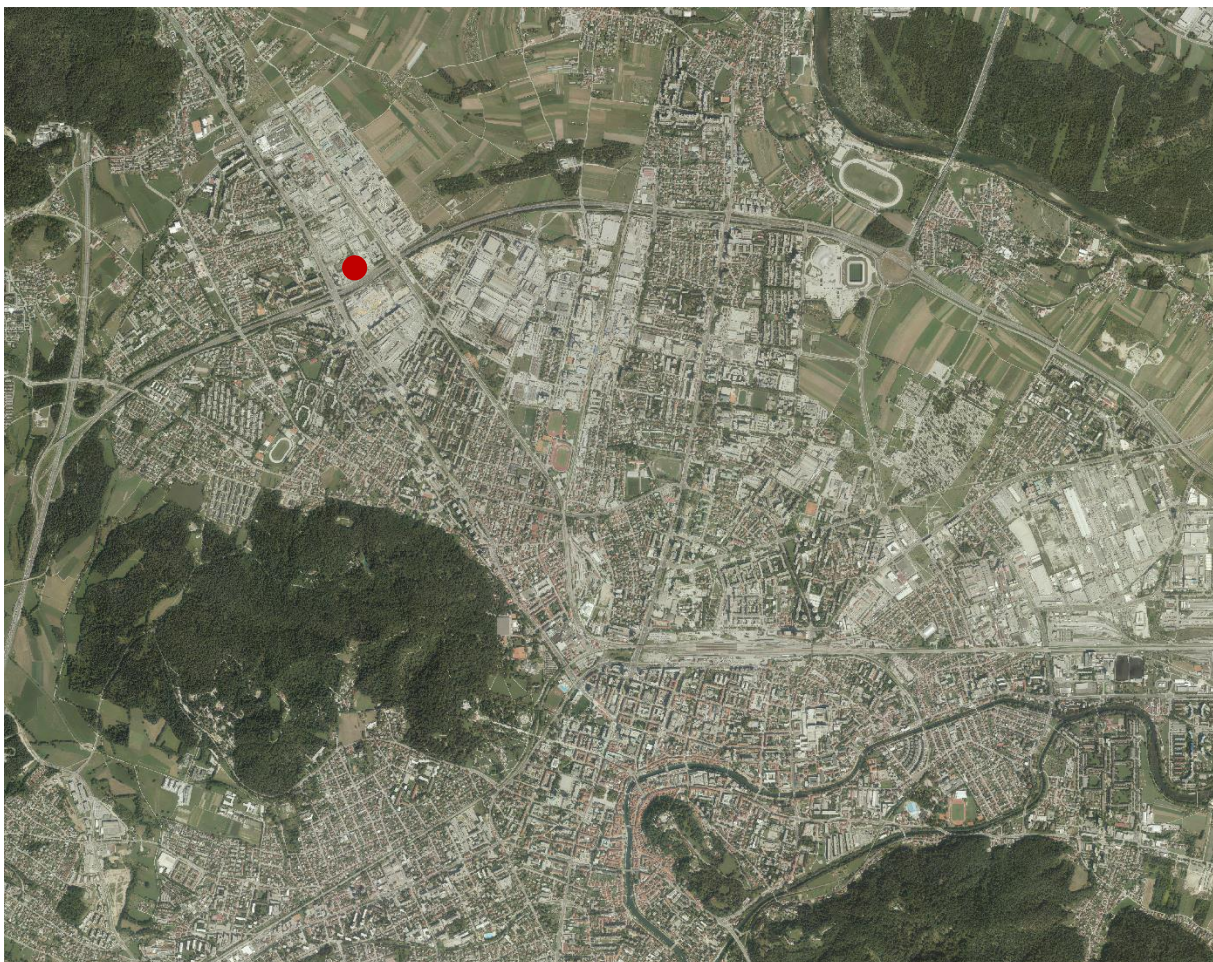
Dodatno predlagano individualno odstopanje bi omogočilo ureditev dodatnih površin znotraj prvotno predvidenih gabaritov stavbe (gabarit iz dokumentacije DGD, s katero je investitor že zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja, se ne spreminja) ter je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije veljavnega UN in ne povzroča konfliktov v prostoru.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OPIS LOKACIJE

Območje lokacijske preveritve se nahaja v severovzhodnem 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.

Južno od obravnavane lokacije se na drugi strani severne obvoznice nahajata Trgovski center Aleja in stanovanjska soseska Celovski dvori.



Slika 3: Prikaz območja v širšem prostoru (vir: Google maps)

2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Šiški, v katastrski občini Dravlje (1738).

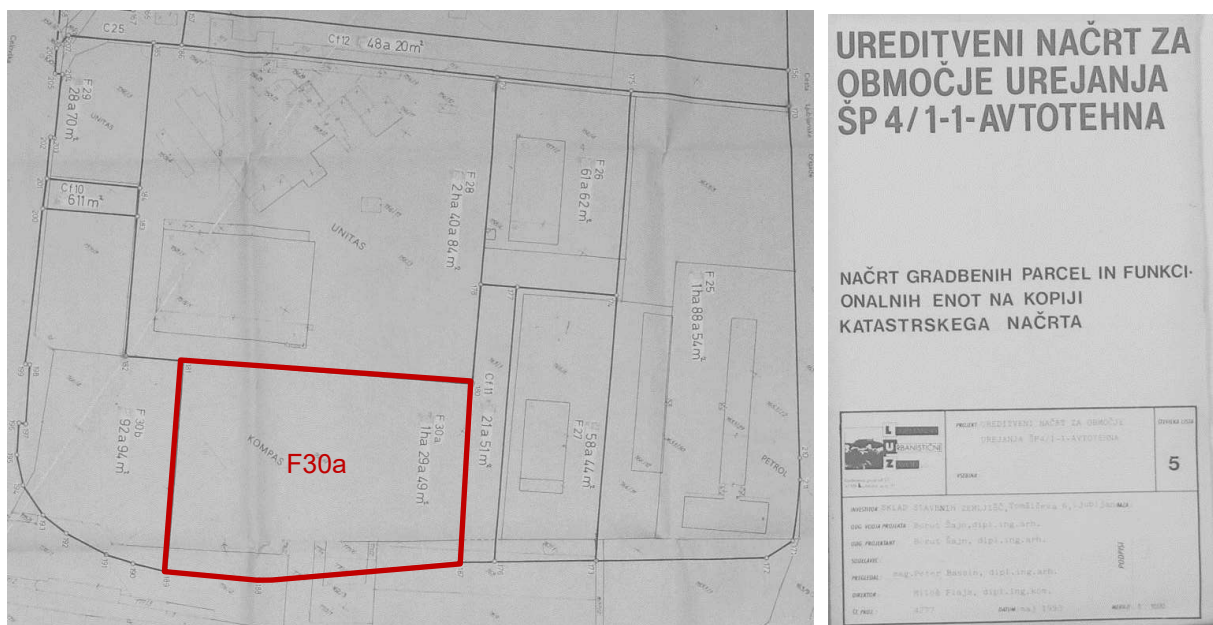
Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve se skladno z OPN MOL – ID nahajajo v EUP DR-707 ter se trenutno urejajo z Ureditvenim načrtom za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (UN).

Območje UN je razdeljeno na več funkcionalnih enot (od F1 do F30b), območje lokacijske preveritve se nanaša na funkcionalno enoto **F30a**.

Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v EUP **DR-707**.



Slika 4: Prikaz območja predvidenega OPPN in območja lokacijske preveritve na 3D ortofoto posnetku (vir: Google maps)



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz Načrta gradbenih parcel in funkcionalnih enot na kopiji katastrskega načrta po UN (vir: Arhiv MOL)

2.3 SEZNAM ZEMLJIŠKIH PARCEL, KI SO PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

| | parc. št. | k.o. | površina (m ²) GURS | površina (m ²) v LP | lastnik |
|---------|-----------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 1. | 766/27 | Dravlje (1738) | 11.960 | 11.605 | HRAM NALOŽBE nepremičninska družba, d.o.o., Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana |
| 2. | 766/26 | Dravlje (1738) | 4.324 | 977 | HRAM NALOŽBE nepremičninska družba, d.o.o., Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana |
| skupaj: | | | 12.582 | | |

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, GURS; marec 2022)

Zaradi izvedenih parcelacij, ki niso povsem skladne z načrtom parcel iz UN, površina lokacijske preveritve ni identična površini funkcionalne enote F30a.

Površina območja lokacijske preveritve je cca. **12.582 m²**.

2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS)

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1738 DRAVLJE številka parcele 766/27



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve na Izrisu parcele (vir: GURS)

SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

| območje | | parc. št. | k.o. | površina (m ²) | lastnik |
|----------------|-----|-----------|----------------|----------------------------|---|
| OPPN 174 | 1. | 761 | Dravlje (1738) | 187 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 2. | 1653/3 | Dravlje (1738) | 8.739 | Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava |
| | 3. | 756/15 | Dravlje (1738) | 236 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 4. | 756/23 | Dravlje (1738) | 1.506 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 5. | 756/24 | Dravlje (1738) | 12.632 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 6. | 759/3 | Dravlje (1738) | 2.630 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 7. | 763/3 | Dravlje (1738) | 3.510 | Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava |
| | 8. | 766/7 | Dravlje (1738) | 13 | PROJEKT NORICUM razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana |
| | 9. | 767/6 | Dravlje (1738) | 417 | Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava |
| | 10. | 768/1 | Dravlje (1738) | 145 | Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava |
| | 11. | 770/5 | Dravlje (1738) | 5 | Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava |
| SERVISNA CESTA | 12. | 776/1 | Dravlje (1738) | 2.594 | REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana |
| UN | 13. | 766/19 | Dravlje (1738) | 1.586 | GENERALI zavarovalnica d.d., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana |

Tabela 2: Seznam sosednjih zemljišč (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, avgust 2022)

2.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU



Slika 7: Prikaz lastniške strukture na digitalnem katastrskem načrtu (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, julij 2020, avgust 2020)

3. PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV

3.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) (OPN MOL – SD)
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN) (OPN MOL – ID)
- **Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna** (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18) (UN)



Slika 8: Ortofoto posnetek z mejo območja UN in prikazom območja lokacijske preveritve (vir: Urbinfo)

Zemljišča, na katera se nanaša predlagana lokacijska preveritev se nahajajo na območju veljavnega **Ureditvenega načrta za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna.**

3.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ

| | |
|---------------------------------------|---|
| funkcionalna enota: | Dravlje |
| oznaka enote urejanja prostora (EUP): | DR-707 |
| podrobnejša namenska raba: | CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj |
| način urejanja: | UN – veljaven (OPPN – predviden) |
| prostorska enota po UN: | F30a |

Za obravnavano območje je skladno z OPN MOL – ID predvidena izdelava novega OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4, ki obsega naslednje EUP: DR-388, DR-707 in DR-747. Do uveljavitve novega OPPN se območje EUP DR-707 ureja z veljavnim UN.

3.3 PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE IZ OPN MOL – ID



LEGENDA

- območje OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4
- območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov
- CDd** območje centralnih dejavnosti brez stanovanj
- PC** površine cest
- območje lokacijske preveritve

Slika 9: Prikaz podrobnejše namenske po OPN MOL – ID in EUP znotraj območja UN (vir: Urbinfo)

Podrobnejše namenske rabe v EUP, znotraj območja UN:

| EUP: | podrobnejša namenska raba: | pretežna namembnost območja: |
|--------|---|---|
| DR-707 | CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj | Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter tehnološkim parkom. |
| DR-747 | | |
| DR-746 | | |
| DR-534 | | |
| DR-745 | | |
| DR-599 | PC – površine pomembnejših cest | Območja, namenjena cestnemu prometu. |
| DR-526 | | |

Tabela 3: Seznam EUP znotraj območja UN (vir: Urbinfo)

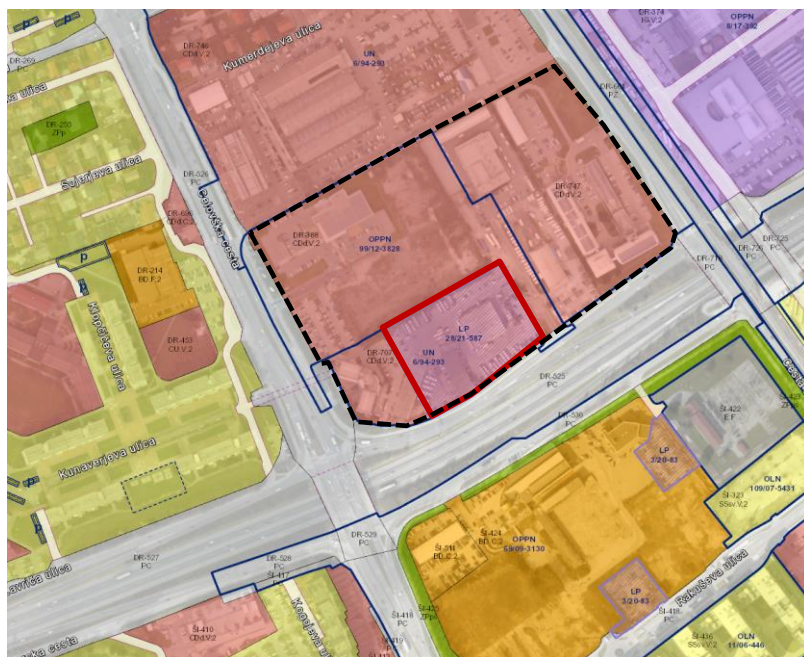
3.4 IZVLEČEK POGOJEV IZ OPN MOL - ID

Priloga 2: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

| OPPN 474: PARTNERSTVO CELOVŠKA 4 | |
|---|--|
| Usmeritve za celotno območje OPPN | |
| OZNAKE EUP V OPPN DO UVELJAVITVE OPPN VELJA | DR-388, DR-707, DR-747 95. člen odloka OPN MOL ID, v EUP DR-388 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 174 Partnerstvo Celovška – za del EUP DR-388 (Uradni list RS, št. 99/12), v DR-707 in DR-747 velja Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94 in 78/10). |
| OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV USMERITVE ZA OPPN | NE DA Ob Celovski cesti je treba oblikovati objekte tako, da se s parterjem navezujejo tudi na Celovško cesto in tako oblikujejo podobo mestne avenije. V objektih ob Celovski cesti naj bodo umeščene dejavnosti, ki so privlačne tudi za pešce. Na postajališčih mestnega in regionalnega potniškega prometa je treba oblikovati programska središča, ki funkcionirajo tudi kot prepoznavne točke širšega prostora. Skozi območje je treba v smeri sever-jug zagotoviti prometno povezavo za pešce in kolesarje, če je mogoče tudi za motorna vozila. |
| Usmeritve za posamezne EUP v OPPN | |
| EUP: DR-388 | |
| RABA | CDd |
| TIPOLOGIJA | V |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI | |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ) | 1,6 |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) | / |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | Ø |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) | 20 |
| VIŠINA OBJEKTOV | / |
| EUP: DR-707 | |
| RABA | CDd |
| TIPOLOGIJA | V |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI | |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ) | 1,6 |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) | / |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | Ø |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) | 20 |
| VIŠINA OBJEKTOV | višinski poudarek do 100,00 m |
| USMERITVE ZA EUP | |
| URBANISTIČNI POGOJI | Dopustna je umestitev višinskega poudarka (do 100,00 m) kot znak vstopa v mesto. |
| EUP: DR-747 | |
| RABA | CDd |
| TIPOLOGIJA | V |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI | |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ) | 1,6 |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) | / |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | Ø |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) | 20 |
| VIŠINA OBJEKTOV | / |
| USMERITVE ZA EUP | |
| PROMETNA INFRASTRUKTURA | Skozi območje je treba v smeri sever-jug zagotoviti prometno povezavo za pešce in kolesarje, če je mogoče tudi za motorna vozila. |

3.5 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Sosednja zemljišča na severni, vzhodni in zahodni strani območja lokacijske preveritve imajo enako podrobnejšo namensko rabo kot zemljišča znotraj F30a, t.j. CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj. Podrobnejša namenska raba zemljišč, južno od območja lokacijske preveritve je PC - površine pomembnejših cest.



LEGENDA

- območje OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4
- območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov
- območje centralnih dejavnosti brez stanovanj
- PC površine cest
- območje lokacijske preveritve

Slika 10: Prikaz območij veljavnosti prostorskih aktov (vir: Urbinfo)

3.6 IZVLEČEK POGOJEV IZ UN, KI VELJA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se trenutno ureja z veljavnim UN. Skladno z veljavnim UN se obravnavana zemljišča nahajajo v funkcionalni enoti F30a.

Izvod iz veljavnega UN (za F30a):

območje (4. člen)

Območje urejanja ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA je razdeljeno na funkcionalne enote F (od F1 do F30b). Funkcionalna enota je zaključena površina, ki se ureja enotno. Funkcionalne enote razmejujejo od javnega prostora (ceste in poti) regulacijske linije.

Kriteriji za določanje funkcionalnih enot so lastništvo, pretežna namembnost in enotna funkcionalna zasnova glede na prometno dostopnost, mirujoči promet in pogoje izrabe.

dopustne gradnje (5. člen)

Vse funkcionalne enote so zazidljive, z izjemo F1b. Dovoljene so novogradnje, nadomestne gradnje, prizidave, nadzidave, rekonstrukcije, adaptacije ter spremembe namembnosti v okviru gradbenih meja in gradbenih linij z upoštevanjem vseh ostalih določil odloka o UN.

dopustne namembnosti (6. člen)

Funkcionalne enote F2a, F2b, F3, F5, F6, F7, F8, F11, F14, F16, F18, F22, F23, F25, F26, F27, F28 in **F30a** so namenjene proizvodno-skladiščnim in servisnim dejavnostim, malemu gospodarstvu, dopustne so tudi vse kompatibilne dejavnosti (poslovno-upravne, trgovske, gostinske).

podzemna izraba (10. člen)

Podzemna izraba (maksimalno dve kletni etaži oziroma podkletitev do največ 2 m do najvišjega znanega nivoja podtalnice) je možna tudi izven okvirov gradbenih meja 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.

dopustni posegi izven okvira gradbenih meja in linij (11. člen)

Površine funkcionalnih enot izven okvira gradbenih meja in linij so namenjene utrjenim voziščem, manipulacijskim ploščadim, parkiriščem, pešcevim 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. Enako velja v stanovanjskih funkcionalnih enotah za vrtno ute; garaže je možno graditi samo znotraj gradbenih linij in mej.

dopustna izraba zemljišč (12. člen)

Za funkcionalne enote ob Celovski cesti je določena maksimalna izraba z gradbenimi mejami, gradbenimi linijami in z višinskim gabaritom.

Za vse ostale funkcionalne enote velja **maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$** (bruto etažna površina stavb, F = površina funkcionalne enote).

horizontalni gabariti (13. člen)

Horizontalni gabariti novih objektov in skupin objektov so določeni v arhitektonsko-zazidalni situaciji v M 1:500 z gradbenimi mejami in gradbenimi linijami.

- Gradbena meja je črta, ki je novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali so odmaknjeni od nje v notranjost.

- Gradbena linija je črta, na kateri morajo biti z enim robom postavljeni objekti. Dovoljeni so manjši zamiki delov fasade (cezure).

- Pogojna gradbena meja je predvidena v primeru, da je zasnova parkirišča drugačna kot je prikazana v arhitektonsko-zazidalni situaciji ali takrat če so s soglasjem predvideni dodatni pogoji.

vertikalni gabariti (14. člen)

- maksimalni vertikalni gabarit novih objektov v funkcionalnih enotah, ki niso ob Celovski cesti je določen z etažnostjo do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte

posebna merila in pogoji (16. člen)

- izdelati je treba sanacijski program in omejiti ali ukiniti uporabo snovi, ki lahko ogrožajo podtalnico
- v obstoječih objektih in na zunanjih površinah so dovoljeni le sanacijski posegi
- črpalka, ki je namenjena za shranjevanje in točenje dieselskega goriva za lasten avtopark se ne sme povečati
- za gradnjo dvoetažne garaže je treba pridobiti strokovno mnenje o zaščiti podtalnice
- obvezna je zasaditev drevoreda ob južni regulacijski liniji
- prometna dostopnost je s CF11

pogoji za urejanje parkirnih površin (19. člen)

Obvezno je tudi vsaj enovrstno parkiranje na robu funkcionalnih enot, ki mejijo na cestne odseke C8, C9, C10 in C11 (Cesta Ljubljanske brigade). Obvezna so vsa parkirna mesta v sklopu javnih površin, ki so označena na arhitektonsko-zazidalni ter prometno-tehnični situaciji navedenih v 2. členu odloka o UN.

Pri vseh novogradnjah ali spremembi namembnosti je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest v okviru funkcionalne enote oziroma parcele uporabnika.

V primeru, ko ima uporabnik v lasti zemljišče v dveh funkcionalnih enotah, mora seštevke parkirnih mest po posameznih funkcionalnih enotah zadostiti njegovim potrebam.

Deficit parkirnih površin je možno nadomestiti tudi v sosednji funkcionalni enoti, ob soglasju uporabnika te enote.

Eventualna skupna rešitev mirujočega prometa za več funkcionalnih enot mora biti realizirana sočasno z načrtovanim gradbenim posegom.

vodovarstveno območje (28. člen)

Območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna leži v III. varstvenem pasu vodnih virov, za katerega veljajo določila odloka o varstvu vodnih virov pitne vode.

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati normativne določbe glede varstva voda in zaščite okolja.

Pogoj za nove posege v prostor je ekološka sanacija obstoječega stanja v posamezni funkcionalni enoti.

Pri ekološko zahtevnih posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje, ki bo kot strokovno gradivo podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja oziroma za določitev pogojev za:

- varovanje vodnih virov
- varstvo pred prekomernim hrupom
- varstvo voda
- zaščito pred požarom oziroma eksplozijo
- zagotovitev svetlobnotehničnih normativov.

etapnost (29. člen)

Gradnje in zunanje ureditve v različnih funkcionalnih enotah niso v časovni soodvisnosti.

- Objekte v posamezni funkcionalni enoti je dopustno graditi postopno, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, v prvi etapi naj se gradijo objekti na obodu območij, ob javnih prostorih (ceste, ulice).



Slika 11: Arhitektonsko zazidalna situacija z regulacijskimi elementi iz veljavnega UN (vir: Arhiv MOL)

4. PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

Obravnavano območje se na severnem delu Ljubljane, ob severni obvoznici v bližini izvoza Šiška. 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.

4.2 FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU



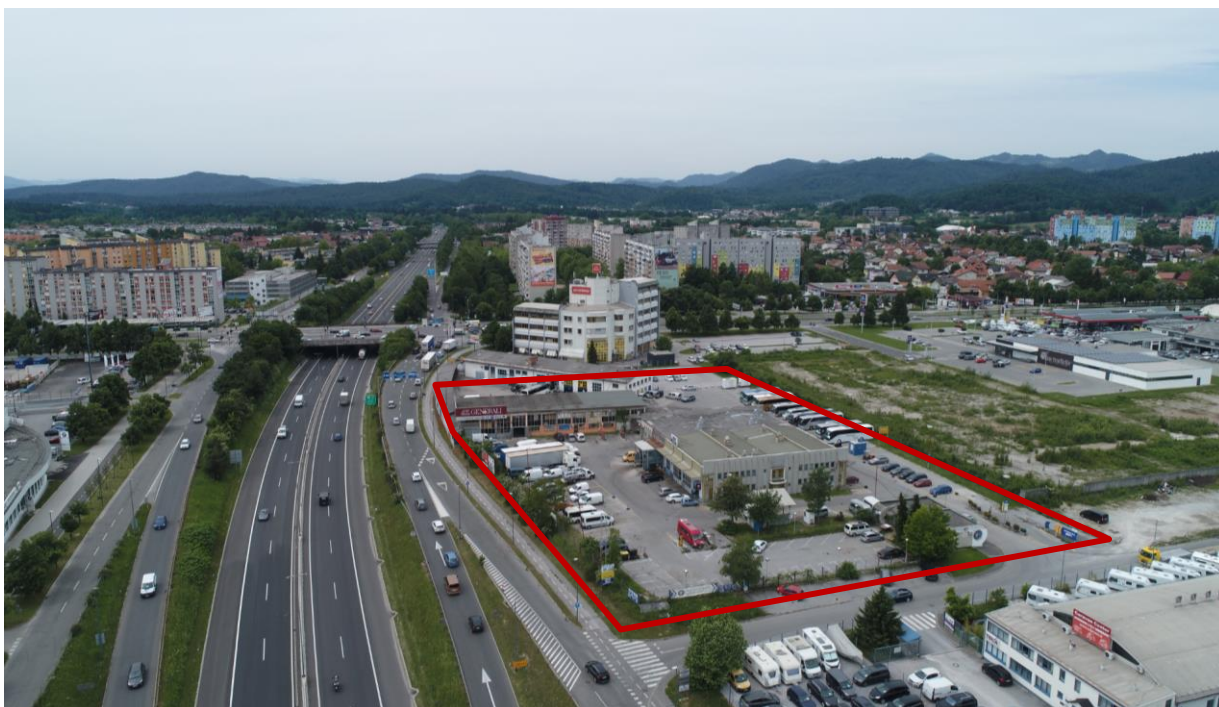
Slika 12 in 13: Prikaz stavb na območju (vir: lastni vir in GURS)



Slika 14: Pogled na lokacijo z južne strani (vir: lasten vir)



Slika 15: Pogled na lokacijo z zahodne strani (vir: lasten vir)



Slika 16: Pogled na lokacijo z vzhodne strani (vir: lasten vir)

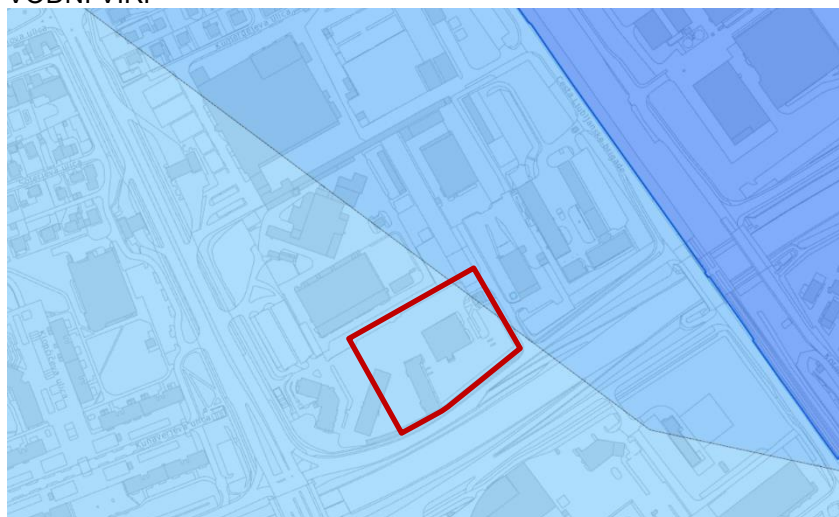
4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

| VRSTA VARSTVA: | | OPOMBA: |
|--|----|--|
| Vplivno območje kulturne dediščine | NE | / |
| Varstvo narave | NE | / |
| Vodovarstveno območje | DA | <ul style="list-style-type: none"> - Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja (Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov) - 3A / podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del), - 2B / podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom (manjši del) (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja) |
| Poplavno ogroženo območje | NE | / |
| Plazljiva in erozijsko ogrožena območja | NE | / |
| Potresno nevarno območje | DA | pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,285 |
| Območje varstva pred hrupom | DA | III. stopnja varstva pred hrupom |
| Območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami | NE | / |

Tabela 4: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

VODNI VIRI



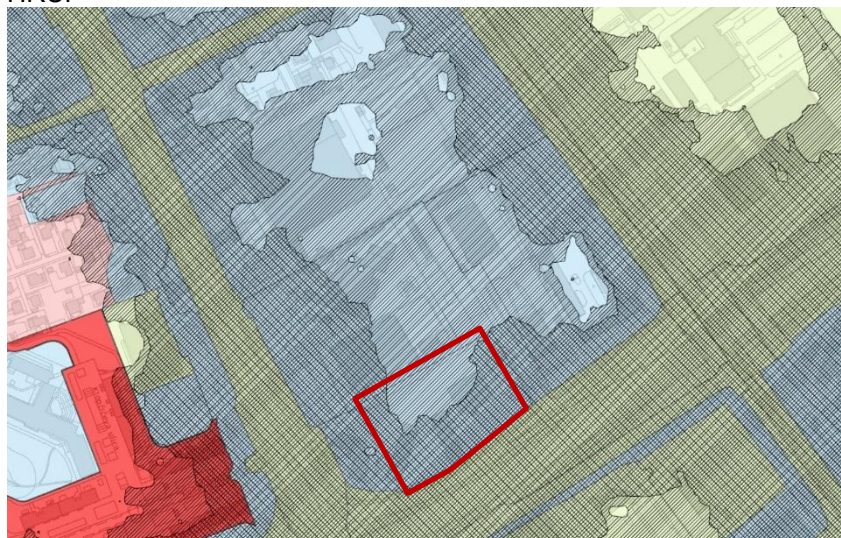
LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- 2B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom
- 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom

Slika 17: Vodni viri – vodovarstvena območja (vir: Urbinfo)

Pretežni del območja lokacijske preveritve se nahaja na območju 3A (podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom), manjši del pa na območju 2B (podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom).

HRUP



LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- območje II. stopnje varstva pred hrupom
- območje III. stopnje varstva pred hrupom
- območje VI. stopnje varstva pred hrupom
- preseganje vrednosti za II. stopnji
- preseganje vrednosti za III. stopnje

Slika 18: Območja varstva pred hrupom (vir: Urbinfo)

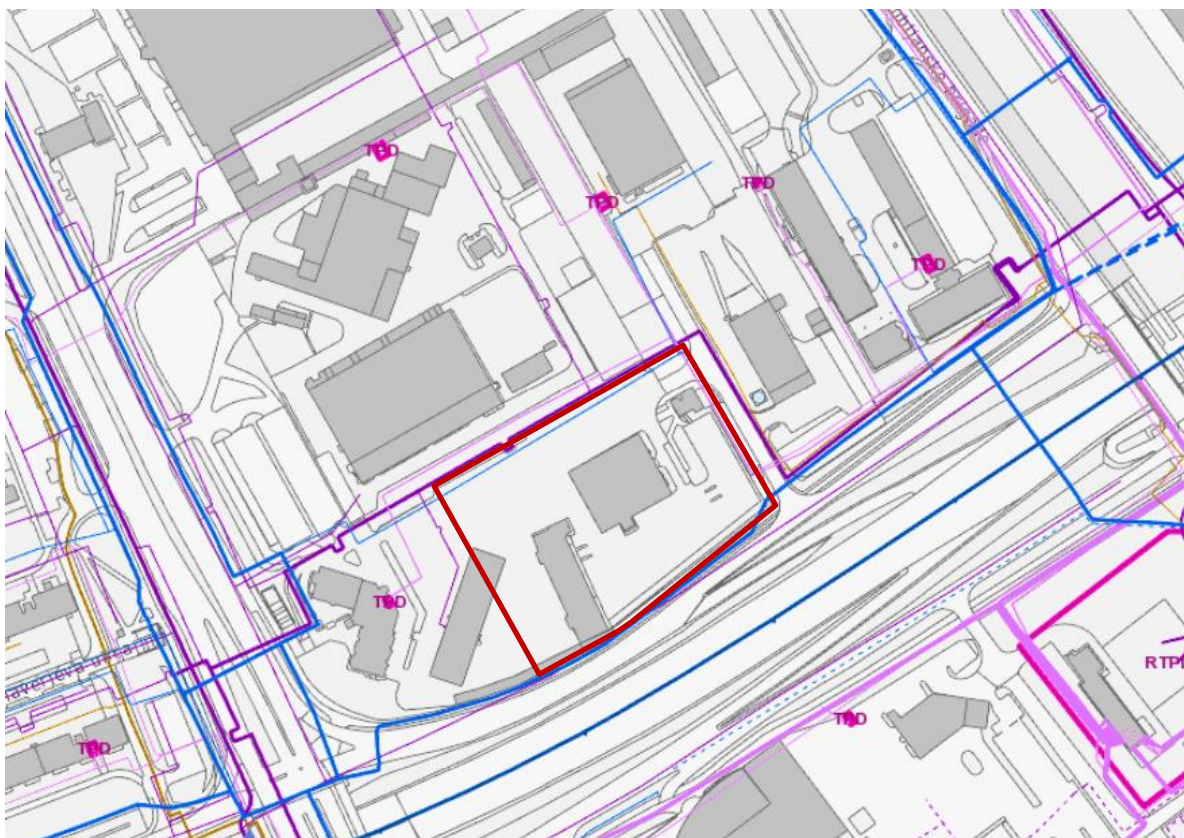
Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom.

4.4 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV KOMUNALNE OPREME

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja v naslednjih varovalnih pasovih infrastrukturnih omrežij:

| SISTEM / OMREŽJE | | OPOMBA |
|---|----|--|
| Vodovodno omrežje | DA | obstoječe primarno vodovodno omrežje in obstoječe sekundarno vodovodno omrežje |
| Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode | DA | obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo |
| Omrežje zemeljskega plina | DA | obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina – sekundarni plinovod in prenosno omrežje zemeljskega plina |
| Omrežje daljinskega ogrevanja | DA | obstoječe omrežje daljinskega ogrevanja – primarni vročevod in sekundarni vročevod |
| Omrežje elektroenergetskih vodov | DA | distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV |

Tabela 5: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema (vir: Urbinfo)



Slika 19: Komunalna opremljenost območja – zbirna karta (vir: Urbinfo)

| | |
|---|--|
| <p>OBSTOJEČE NAČRTOVANO</p> <p>— - - - - Omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod</p> <p>— - - - - Omrežje daljinskega ogrevanja - sekundarni vročevod</p> <p>OBSTOJEČE NAČRTOVANO</p> <p>— - - - - Prenosno omrežje zemeljskega plina</p> <p>— - - - - Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod</p> <p>— - - - - Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod</p> <p>OBSTOJEČE NAČRTOVANO</p> <p>— - - - - Primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo</p> <p>— - - - - Sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo</p> <p>— - - - - Primarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo</p> <p>— - - - - Sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo</p> | <p>OBSTOJEČE NAČRTOVANO</p> <p>— - - - - Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 400 kV</p> <p>— - - - - Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 220 kV</p> <p>— - - - - Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV</p> <p>— - - - - Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV</p> <p>— - - - - Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV</p> <p>OBSTOJEČE NAČRTOVANO</p> <p>— - - - - Primarno vodovodno omrežje</p> <p>— - - - - Sekundarno vodovodno omrežje</p> <p>— - - - - Vodovodi, ki niso v upravljanju izvajalca javne službe oskrbe s pitno vodo</p> |
|---|--|

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovalnih pasov:

- ob severnem robu območja poteka sekundarno vodovodno omrežje, južno od območja primarno vodovodno omrežje;
- sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo poteka južno od območja;
- distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod poteka vzhodno od območja;
- omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod poteka ob severnem robu območja, sekundarni vročevod zahodno od območja;
- ob severnem robu območja poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.

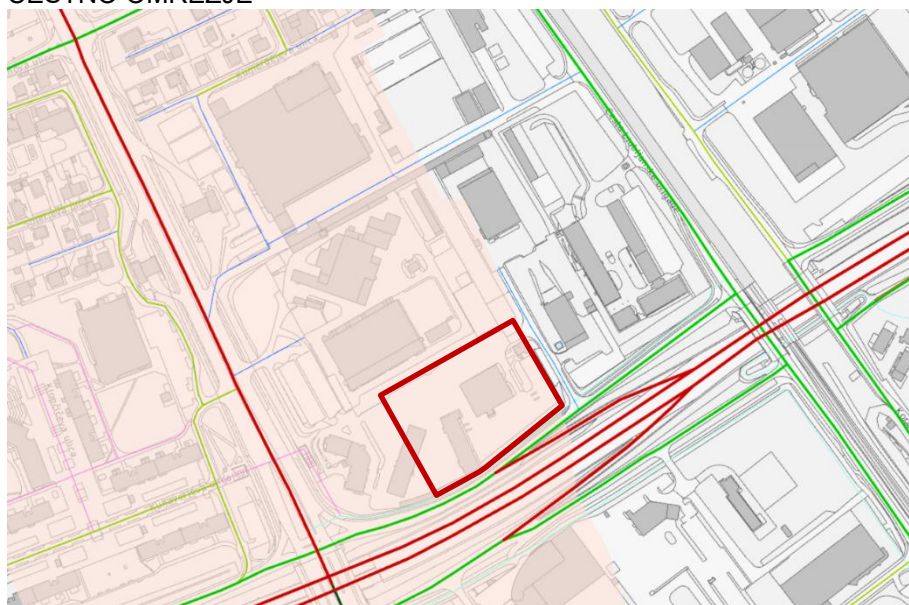
4.5 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja v naslednjih varovalnih pasovih prometnih omrežij:

| VRSTA OMREŽJA: | | OPOMBA: |
|----------------------------|----|---|
| Železniško omrežje | NE | / |
| Cestno omrežje | DA | Lokacija se nahaja znotraj varovalnega pasu državne hitre ceste ter občinske lokalne zbirne ceste. |
| Mestni javni promet | DA | Medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa – S obvozna cesta in Celovška cesta (Šentvid – Dravlje) |
| Kolesarsko omrežje | DA | Po južnem robu poteka javna pot za pešce in kolesarje. |

Tabela 6: Območja varovalnih pasov – prometna infrastruktura (vir: Urbinfo)

CESTNO OMREŽJE



LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- državne ceste
- lokalna zbirna cesta
- lokalna krajevna cesta
- javna pot za vsa vozila
- javna pot za pešce in kolesarje
- parkirna cona 1

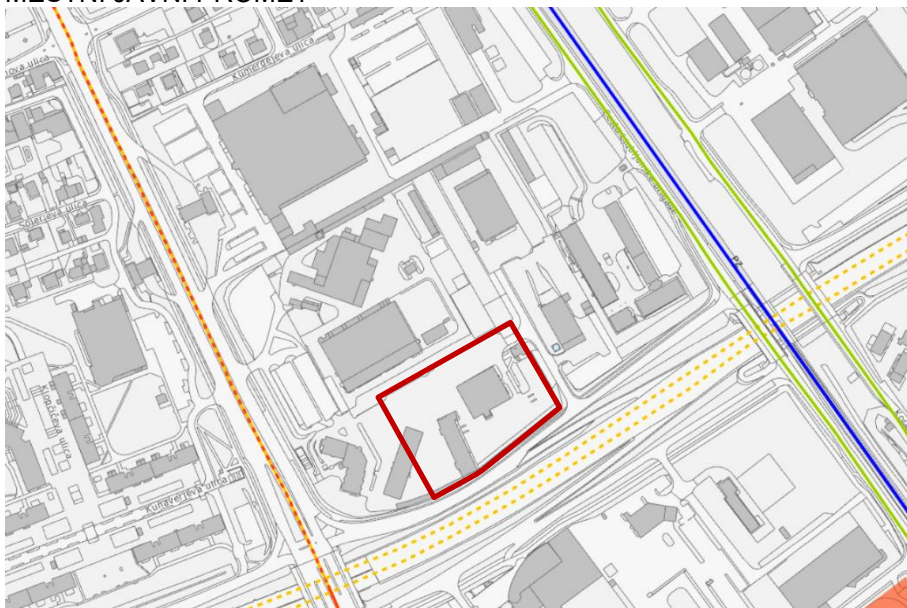
Slika 20: Cestno omrežje (vir: Urbinfo)

Območje lokacijske preveritve se nahaja v varovalnem pasu lokalne zbirne ceste (servisna cesta ob obvoznici) in v varovalnem pasu državne hitre ceste (severne obvoznice).
Območje lokacijske preveritve se nahaja tudi v območju Parkirne cone 2.

Območja parkirnih con so določena v 37. členu OPN MOL – ID. Parkirna cona 2 vključuje območje širšega mestnega središča (razen območja parkirne cone 1), na severu in vzhodu območje do Drenikove ulice, Samove ulice, Topniške ulice, Linhartove ceste, Flajšmanove ulice, Šmartinske ceste in Kajuhove ulice ter pasove ob glavnih mestnih cestah v širini 200,00 m od regulacijske linije ceste znotraj avtocestnega obroča, ob Celovški cesti do Pečnikove ulice in Ulice Jožeta Jame ter ob Dunajski cesti do Ulice 7. septembra.

Na območjih parkirne cone 2 so normativi za zagotavljanje parkirnih mest za motorni promet znižani za 50 % glede na določene v OPN MOL – ID (razen za stanovanjske objekte).

MESTNI JAVNI PROMET



Slika 21: Mestni javni promet (vir: Urbinfo)

LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- Javni promet – ločen vozni pas
- priključna linija mestnega avtobusnega prevoza
- Medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa
- glavna železniška proga za potniški in tovorni promet

KOLESARSKO OMREŽJE



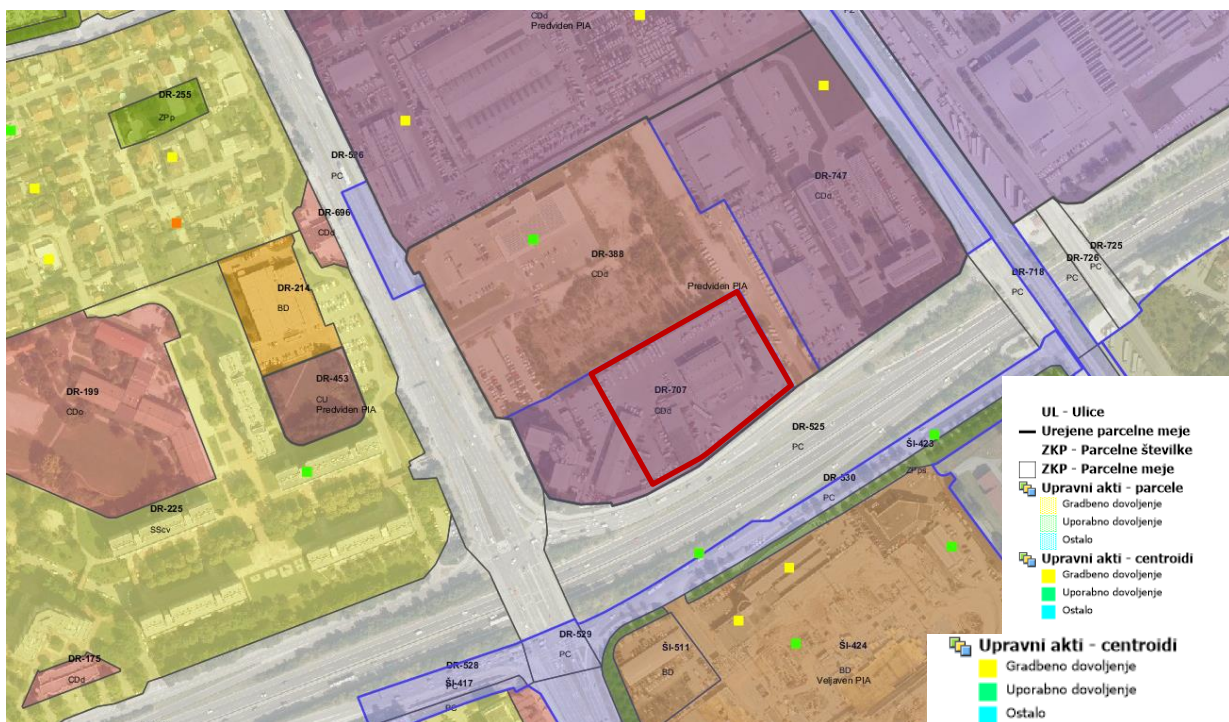
Slika 22: Kolesarsko omrežje (vir: Urbinfo)

LEGENDA

- območje lokacijske preveritve
- pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet
- cesta s kolesarskimi stezami

4.6 NOVOGRADNJE NA OBMOČJU OBRAVNAVANE EUP IN V BLIŽNJI OKOLICI

Na območju obravnavane EUP DR-707 ni novogradenj. Južno od obravnavanega območja, na drugi strani obvoznice je bil v letošnjem letu zgrajen Trgovski center Aleja z zunanjo ureditvijo, vključno s komunalno ureditvijo območja OPPN za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška.



Slika 23: Prikaz lokacij izdanih upravnih dovoljenj na območju OPPN (vir: http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html, 11.3.2022)

4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP

Za območje EUP DR-707 je bil v letu 2021 sprejet Sklep o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) (Uradni list RS, št. 28/2021).



Slika 24: Prikaz območja lokacijske preveritve (vir: Urbinfo)

5. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 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 GJI,...) 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.

Z lokacijsko preveritvijo občina lahko dopusti individualno odstopanje od posameznega prostorsko izvedbenega pogoja, lahko pa tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere.

Postopek lokacijske preveritve določa **131. člen ZUreP-2**, elaborat lokacijske preveritve pa je izdelan skladno s **Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve**, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor v novembru 2018.

Stroški lokacijske preveritve se pobudniku izvedbe lokacijske preveritve zaračunajo na podlagi **132. člena ZUreP-2** ter na podlagi **Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana** (Uradni list RS, št. 41/2018).

Skladno s **133. členom ZUreP-2** Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločb ali gradbenega dovoljenja za posege, ki jih lokacijska preveritev opredeljuje.

Za predlagano individualno odstopanje so izpolnjeni pogoji, ki so navedeni v 129. členu ZUreP-2. Obrazložitev izpolnjevanja pogojev je podana v naslednjih poglavjih (5.2 do 5.6):

5.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANO ODSTOPANJE

5.2.1. Dopustna izraba zemljišč:

Investitor predlaga, da se dopustni faktor izrabe zemljišč v funkcionalni enoti F30a, v kateri namerava graditi poslovni objekt, zviša in tako bolj približa dopustni izrabi, ki jo določa veljavni nadrejeni prostorski akt – OPN MOL - ID.

- **Določilo iz veljavnega UN:**

12. člen UN določa, da je za vse funkcionalne enote, ki se ne nahajajo ob Celovski cesti maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$.

12. člen

Za funkcionalne enote ob Celovski cesti je določena maksimalna izraba z gradbenimi mejami, gradbenimi linijami in z višinskim gabaritom.

Za vse ostale funkcionalne enote velja maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$ (bruto etažna površina stavb, F = površina funkcionalne enote).

- **Določilo iz OPN MOL - ID:**

V Prilogi 2 (Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN) k OPN MOL – ID je za obravnavano EUP DR-707 določen naslednji faktor izrabe zemljišč: $FI_{(največ)} = 1,6$.

- **Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje določil glede dopustne izrabe zemljišč je sledeče:**

Za funkcionalno enoto F30a velja maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$.

- **Obrazložitev objektivnih okoliščin:**

Zaradi potrebe po zagotavljanju dodatnih pisarniških prostorov v medetaži predvidenega poslovnega objekta bi bilo z LP smiselno dopustiti višji maksimalni indeks izrabe, ki bo omogočal izvedbo večje površine medetaže.

Za izvedbo investitorjeve namere obstajajo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerne stroške in podaljšanje rokov na strani investitorja.

Izvedba večje medetaže in posledično višja izraba zemljišč bo na obravnavani lokaciji omogočena šele s sprejemom novega OPPN 474. Za pričetek postopka OPPN 474 (za del območja v njegovi lasti) je investitor v letu 2020 MOL že podal pobudo.

Ker je za predvideni OPPN 474 v OPN MOL - ID določena zahteva po predhodni izdelavi variantnih rešitev, ki morajo biti izdelane za celotno območje OPPN, poleg tega pa je za zagotavljanje ustrezne prometne rešitve širšega območja Partnerstva Celovška pred izdelavo variantnih rešitev treba izdelati tudi skupno strokovno podlago za prometno ureditev širšega območja (za območje OPPN 476 Partnerstvo Celovška 2, OPPN 473 Partnerstvo Celovška 3 in OPPN 474 Partnerstvo Celovška 4) se postopek priprave OPPN 474 do danes še ni formalno pričel.

Investitor »Poslovnega centra Šiška« zaradi velikega števila lastnikov na območju izdelave skupnih prometnih strokovnih podlag in posledično raznolikih interesov glede njihove priprave, nima neposrednega vpliva na potek in hitrost priprave in sprejema OPPN 474.

S sprejemom novega OPPN 474 bo njegova namera po povečanju kapacitete medetaže sicer omogočena (novi OPPN bo za območje dopuščal $FI=1,6$), vendar bo v času uveljavitve novega OPPN 474, povečanje medetaže gradbeno tehnično in funkcionalno zelo oteženo, saj bo poseg treba izvesti znotraj gabaritov že zgrajenega objekta, ki bo po vsej verjetnosti takrat že v uporabi in bo zaradi tega predstavljal nesorazmerno višje stroške in motenje delovnega procesa oziroma bo celo onemogočal uporabo njegovim uporabnikom.

Zaradi navedenega investitor predlaga dopustitev individualnega odstopanja za nameravani poseg s Sklepom o LP, s katerim bo povečanje medetaže omogočeno že pred sprejemom novega OPPN 474, že v času gradnje 1. etape poslovnega objekta.

Odstopanje, ki bo omogočilo višjo izrabo zemljišča, ne spreminja osnovnega koncepta ureditve, ki ga določa UN, ampak omogoča optimalnejšo zasnovo objekta glede na predvidne programe, povečuje urbanistično izrabo kvalitetnega mestnega prostora ob ljubljanski obvoznici ter rešuje konflikt med različnimi, po UN dopustnimi rabami znotraj pritlične etaže stavbe.

Odstopanje od PIP, s katerim bo investitorju omogočena višja izraba zemljišča, je skladno tudi s cilji prostorskega razvoja občine, saj se območje UN, skladno z OPN MOL – SD nahaja v območju srednje do visoke zazidave ter skladno z OPN MOL – ID na območju predvidenega OPPN 474, za katerega je v izhodiščih za njegovo pripravo določena višja izraba zemljišč ($FI = 1,6$), kot jo dopušča trenutno veljavni UN.

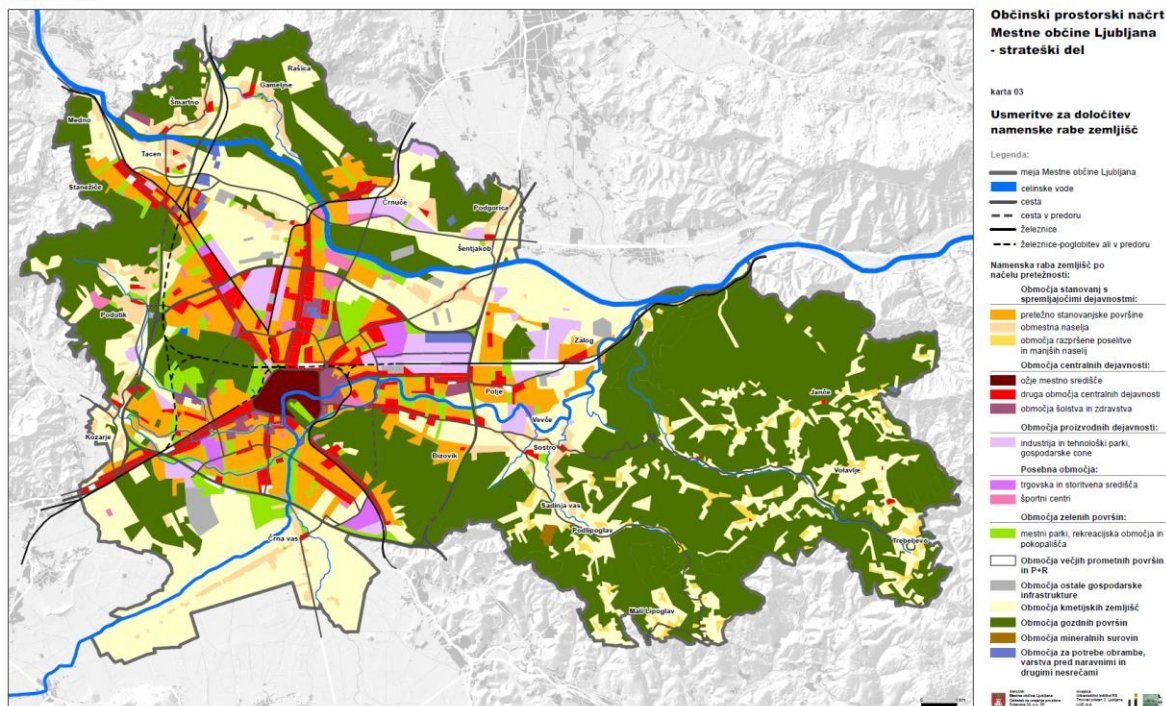
Poleg navedenega, kot objektivno okoliščino zaradi katere je dopustna izvedba lokacijske preveritve, lahko štejemo tudi določilo glede dopustne izrabe zemljišč v 12. členu UN, ki ni skladno z sicer naknadno sprejetim nadrejenim prostorskim aktom - OPN MOL - ID, ki za isto območje v okviru izhodišč za pripravo OPPN 474 določa višji faktor izrabe zemljišča kot ga določa UN.

Objektivna okoliščina je tako tudi neskladje med izhodišči za pripravo OPPN 474, določenimi v OPN MOL - ID in 12. členom UN, ki še ni bilo odpravljeno.

5.3 USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja MOL so določeni v 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) (v nadaljevanju OPN MOL – SD).

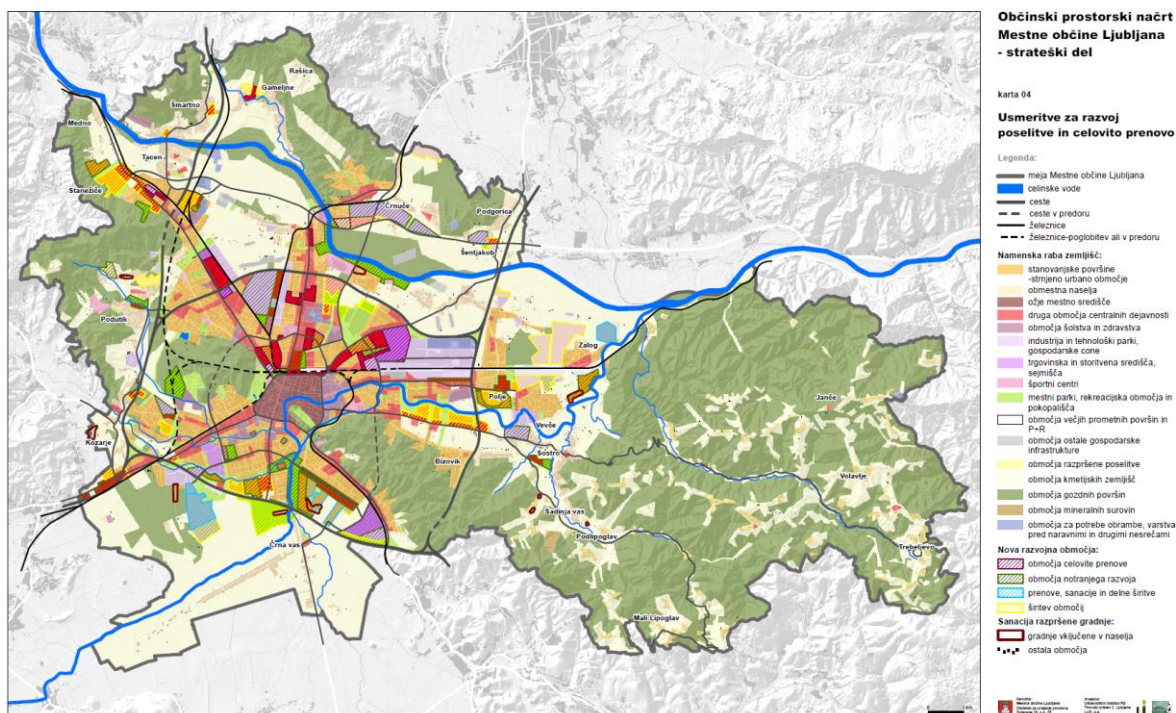
PRVE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STRATEŠKI DEL



Slika 25: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (vir: OPN MOL – SD, spletna stran MOL)

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč po OPN MOL - SD nahaja v območju **centralnih dejavnosti – druga območja centralnih dejavnosti**.

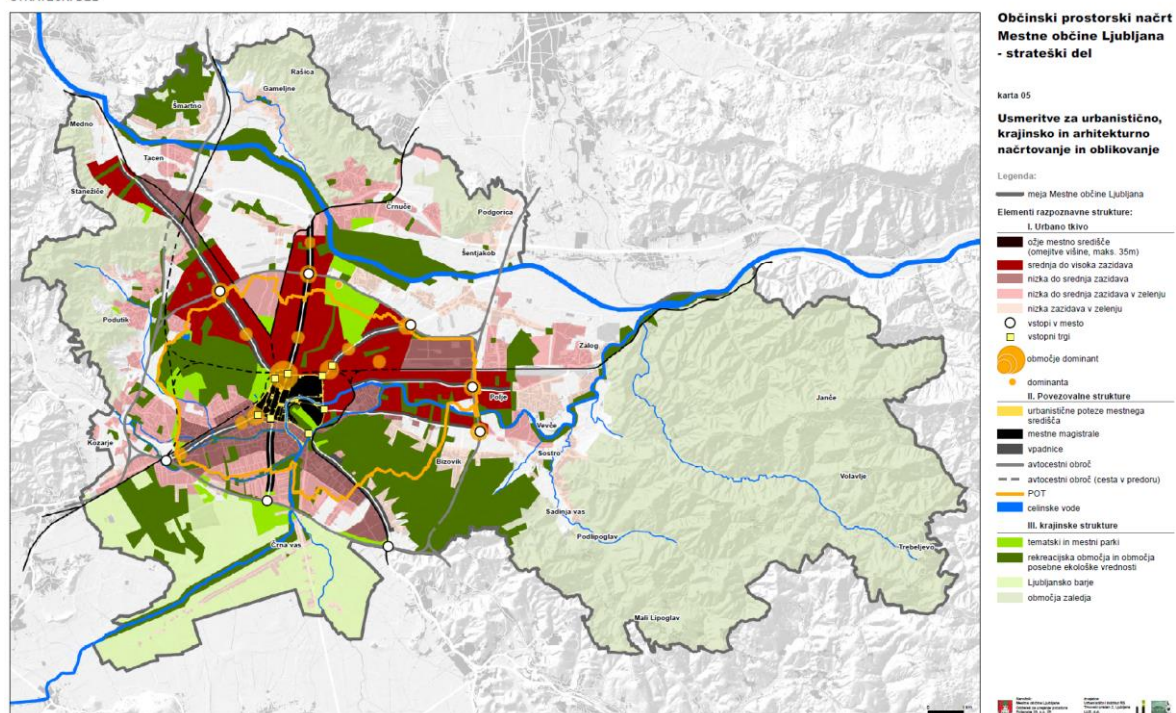
PRVE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STRATEŠKI DEL



Slika 26: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo – karta 04 (vir: OPN MOL – SD, spletna stran MOL)

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za razvoj poselitve in celovito prenovo po OPN MOL - SD nahaja v območju **druga območja centralnih dejavnosti – območja celovite prenove**.

PRVE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STRATEŠKI DEL



Slika 27: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje – karta 05 (vir: OPN MOL – SD, spletna stran MOL)

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje po OPN MOL - SD 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) se 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.

5.4 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 Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18).

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.

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 predlaganemu individualnemu odstopanju ne bo spremenila načrtovanega videza območja z UN.

5.5 VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH 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.

Medetaža bo zgrajena znotraj tlorisnih gabaritov osnovnega objekta, ki jih dopušča tudi že veljavni UN in ne bo imela vplivov na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

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

5.6 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI

Individualno odstopanje ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi ali s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovanj:

5.6.1. Vodovarstveno območje: ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja:

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 fitofarmacevtskih sredstev in lahkih kloriranih 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....).

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) 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 večje medetaže se vpliv na vodovarstveno območje ne bo povečal.

5.6.2. III. stopnja varstva pred hrupom

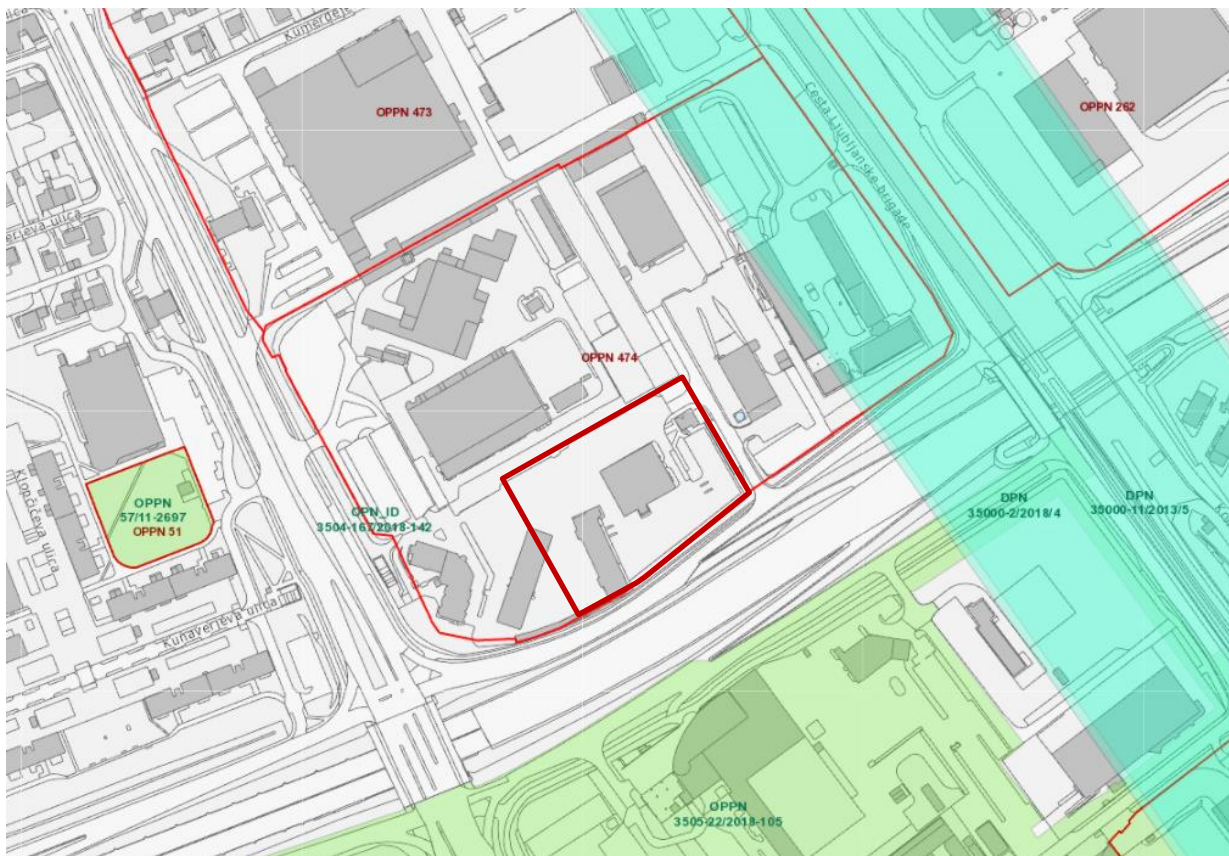
Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na 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.

5.6.3. 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.



Slika 28: Prikaz območij prostorskih izvedbenih aktov v pripravi (vir: Urbinfo)

Za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest je DARS v letu 2017 pričel z aktivnostmi za pripravo državnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: DPN). Ministrstvo za infrastrukturo je v marcu 2019 Ministrstvu za okolje in prostor podalo Pobudo za pričetek DPN. 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.

Predlagano povečanje medetaže ne bo imelo vpliva na predvidene ureditve na obodnih cestah, saj bo izvedeno znotraj gabaritov objekta za katerega je bilo že izdano gradbeno dovoljenje.

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

6. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Na območju funkcionalne enote F30a je maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$.

7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obj. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18)
- **Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna** (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18)
- Spletni portal MOL – Urbinfo
- Prostorsko informacijski sistem IObčina

- GURS - prostorski portal RS
- Spletni portal eProstor

8. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID (M 1:2000)
2. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu (M 1:2000)
3. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku (M 1:1000)
4. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji iz UN (M 1:1000)

5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

| ATRIBUT | FORMAT ZAPISA | OPIS |
|---------|---------------|-----------------------------------|
| FID | 1 | Enolični identifikator območja |
| POV | 12581,80 | Površina območja v m ² |

6. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

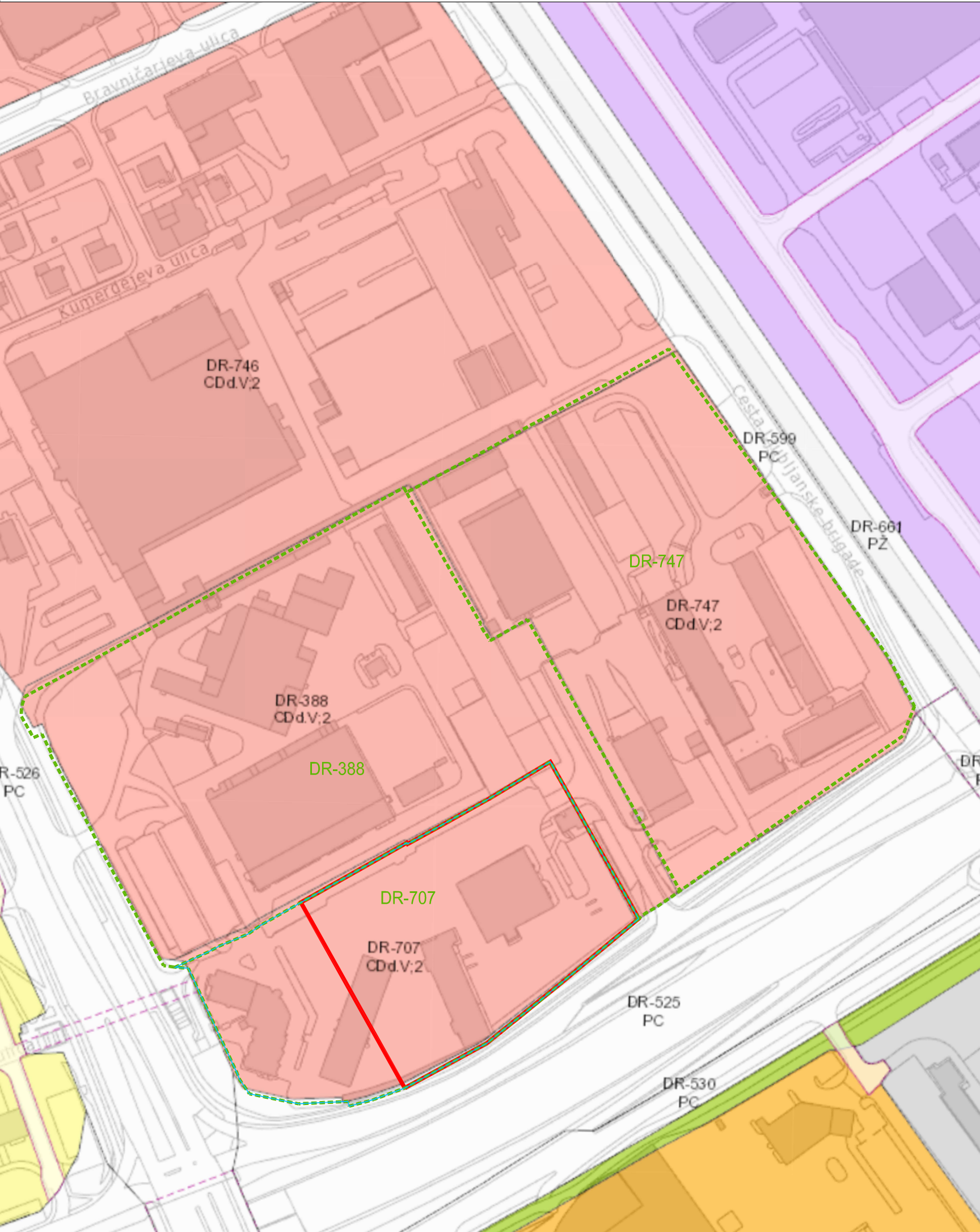
| ATRIBUT | FORMAT ZAPISA | OPIS |
|----------|---------------|--|
| FID | 1 | Enolični identifikator območja |
| PNRP_ID | 1022 | Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih PA v digitalni obliki |
| EUP_OZN | DR-707 | Oznaka enote urejanja prostora |
| PEUP_OZN | F30a | Oznaka podenote urejanja prostora (opredeljena v UN) |
| POV | 18162,95 | Površina območja v m ² |

7. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

9. SEZNAM PRILOG K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

- *Priloga 1: Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve na območju veljavnega Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna (faktor izrabe zemljišča v F30a), izdelal Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, dr. Rajko Pirnat, Ljubljana, 25.3.2022*
- *Priloga 2: Mnenja nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a)*



IZSEK IZ OPN MOL - ID (namenska raba prostora)
PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

M 1:2000

- LEGENDA:
- MEJA EUP
 - MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

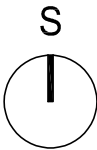
- Območja centralnih dejavnosti
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
 - CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
 - CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
 - CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
 - CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
 - CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
 - CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
 - CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

- Območja proizvodnih dejavnosti
- IP Površine za industrijo
 - IG Gospodarske cone
 - IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

- Posebna območja
- BT Površine za turizem
 - BD Površine drugih območij
 - BC Športni centri

- Območja zelenih površin
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - ZPp Parki
 - ZPps Pot spominov in tovarništva
 - ZDd Druge zelene površine
 - ZDo Zeleni obvodni pas
 - ZK Pokopališča
 - ZV Površine za vrtničarstvo

- Območja prometnih površin
- PC Površine cest
 - PŽ Površine železnic
 - POg Površine za mirujoči promet
 - POd Druge prometne površine



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA
OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

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

investitor: HRAM NALOŽBE d.o.o.
Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana

projekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE
UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2
SI-4208 Šenčur
protim@r-p.si

www.protim.si

naslov risbe: IZSEK IZ OPN MOL - ID (namenska raba prostora)
PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

| | |
|---------------|----------|
| ID | 3002 |
| merilo: | 1:2000 |
| št. projekta: | P 155154 |
| št. načrta: | P 155154 |
| št. risbe: | 1 |

odg. prostorski načrtovalec: Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh.

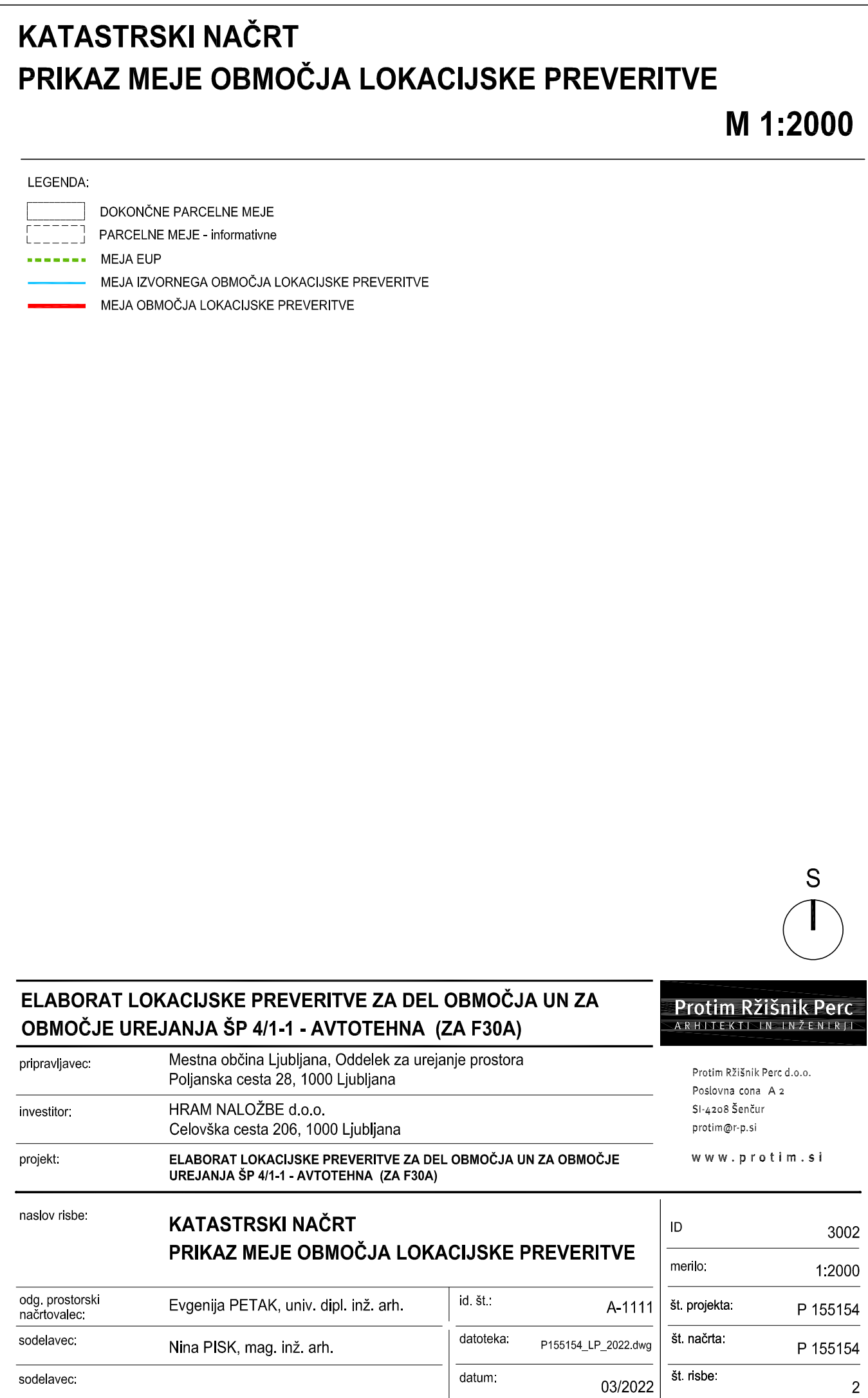
id. št.: A-1111

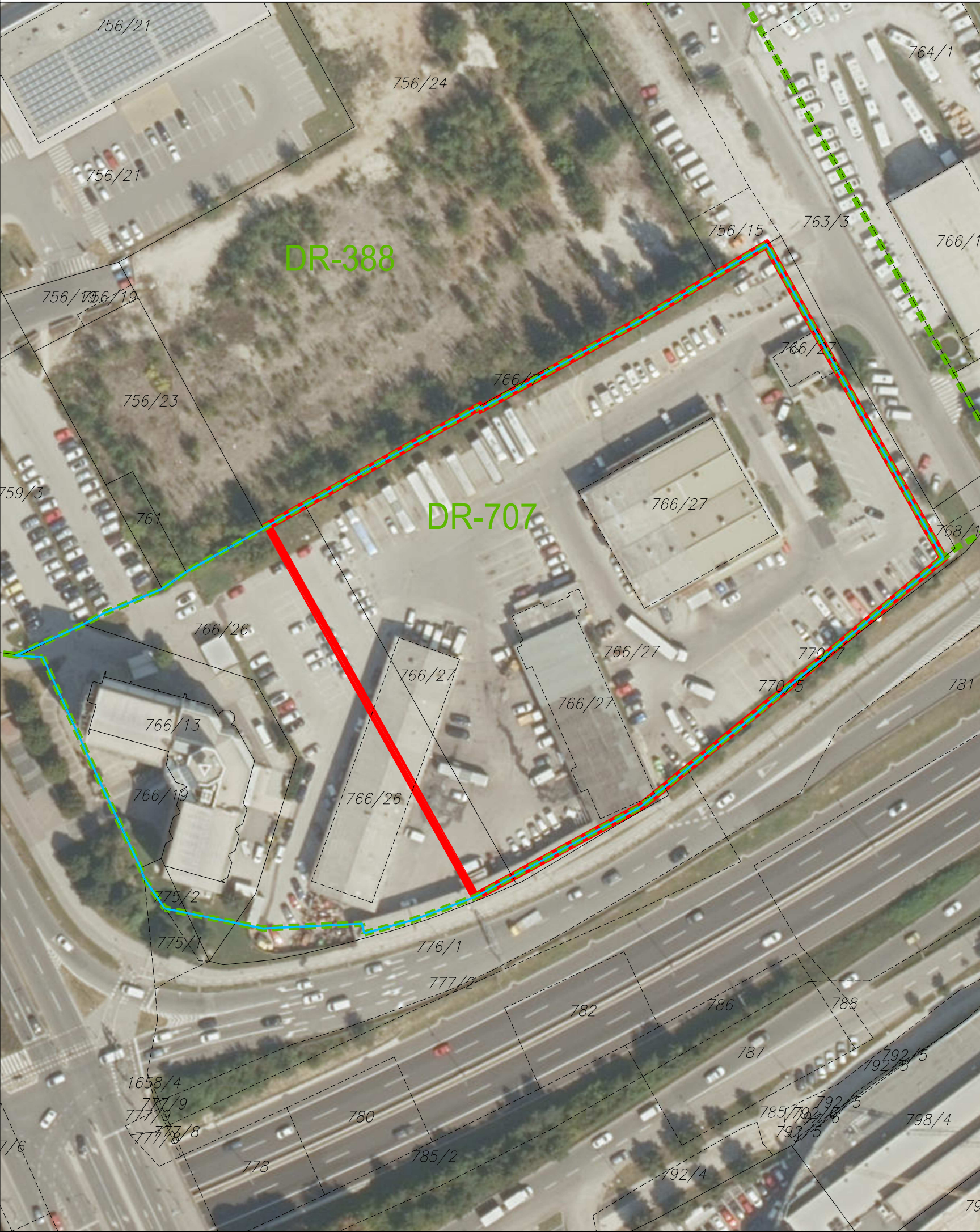
sodelavec: Nina PISK, mag. inž. arh.

datoteka: P155154_LP_2022.dwg

sodelavec:

datum: 03/2022



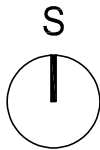


ORTOFOTO POSNETEK
PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

M 1:1000

LEGENDA:

- DOKONČNE PARCELNE MEJE
- PARCELNE MEJE - informativne
- MEJA EUP
- MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA
OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

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

investitor: HRAM NALOŽBE d.o.o.
Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana

projekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE
UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2
SI-4208 Šenčur
protim@r-p.si

www.protim.si

ORTOFOTO POSNETEK
PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

odg. prostorski
načrtovalec: Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh.

id. št.: A-1111

sodelavec: Nina PISK, mag. inž. arh.

datoteka: P155154_LP_2022.dwg

sodelavec:

datum: 03/2022

ID 3002

merilo: 1:1000

št. projekta: P 155154

št. načrta: P 155154

št. risbe: 3



IZSEK ZAZIDALNE SITUACIJE UREDITVENEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP4/1-1 AVTOTEHNA PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

LEGENDA:

MEJA EUP

MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

M 1:1000

LEGENDA ZAZIDALNE SITUACIJE UREDITVENEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 AVTOTEHNA:

meja območja urejanja ŠP4/1-1

del območja urejanja ŠP4/1-1, ki se ureja z LN za II. tir gorenjske železniške proge

del območja urejanja ŠP4/1-1, ki se bo eventualno urejal z LN za cestno železnico - Celovška cesta

regulacijska linija (razmejitev javno-nejavno)

F1

oznaka funkcionalne enote

razmejitev med funkcionalnima enotama

c2

oznaka javnega cestnega odseka

c11

oznaka cestnega odseka ali poti, ki služi dvema ali več funkcionalnim enotam

cestni priključek za funkcionalno enoto

P+1, V10m

gradbena meja z oznako etažnosti zidave in višine venca

P+1, V10m

gradbena linija z oznako etažnosti zidave in višine venca

podzemna izraba izven okvira gradbene meje in linije (max. 2 kleti)

fasada v osi - arhitektonski poudarek

obstoječi nestanovanjski objekti

obstoječi stanovanjski objekti

obstoječa visoka vegetacija, ki jo ohranjamo

predvidena visoka vegetacija

pogojna gradbena meja

urgentni dovoz za F (dodatni)

uvozi za parcele v stanovanjskih F

| | | | |
|--|--|---|--|
| ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A) | | Protim Ržišnik Perc ARHITEKTI IN INŽENIRJI | |
| pripravljavec: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana | | Protim Ržišnik Perc d.o.o. Poslovna cona A 2 SI-4208 Šenčur protim@r-p.si www.protim.si | |
| investitor: HRAM NALOŽBE Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana | | | |
| projekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A) | | | |
| naslov risbe: ZAZIDALNA SITUACIJA IZ UREDITVENEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP4/1-1 AVTOTEHNA PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE | | | |
| odg. prostorski načrtovalec: Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh. | | ID 3002 | |
| sodelavec: Nina PISK, mag. inž. arh. | | merilo: 1:1000 | |
| sodelavec: | | št. projekta: P 155154 | |
| | | št. načrta: P 155154 | |
| | | št. risbe: 4 | |
| | | datum: 03/2022 | |