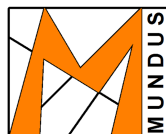


Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP za objekt ŠIKA (PLC Ljubljana – ŠIKA)

Naročnik:
Pošta Slovenija
Slomškov trg 10, 2500 Maribor

Pripravljaivec:
MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana



Izdelovalec elaborata:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brenc s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Faza: **Pobuda_V1**
Kraj in datum: **Artiče, januar 2020**

Št. projekta: **1920**
Št. izvodov: **1 (+CD)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____



Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve
za individualno odstopanje od PIP za objekt ŠIKA (PLC Ljubljana – ŠIKA)
Številka projekta: **1920**
Kraj in datum: **Artiče, januar 2020**
Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____

Naročnik:

Pošta Slovenija, Slomškov trg 10, 2500 Maribor
Predstavnik naročnika:
Miha ZELENIK, 02 449 2179, 041 690 918, miha.zelenik@posta.si

Pripravljaivec:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestna uprava, ODDELEK ZA UREJANJE
PROSTORA, Poljanska cesta 28, p.p. 25, 1001 Ljubljana
Občinski urbanist.:
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-0077

Izdelovalec:

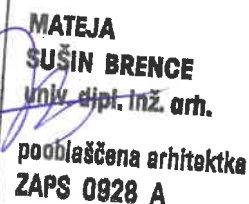
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče
št. mobilnega tel.: 041/ 386 572
e-mail: mateja@mmundus.si
www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:
Mateja Sušin Brence

**M MUNDUS**
Mateja Sušin Brence s.p.
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Artiče 54i, 8253 Artiče - Brežice - 041 386 572

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A - 0928

**MATEJA**
SUŠIN BRENCE
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 0928 A

Organ, ki je sprejel sklep:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana

Datum sprejema sklepa:

..... seja Mestnega sveta MOL, dne

Podatki o objavi sklepa
v uradnem glasilu:

.....

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	6
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	6
1.2	PРАВNA PODLAGA	7
1.3	SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	8
1.3.1	Namen lokacijske preveritve	8
1.3.2	Postopek lokacijske preveritve	8
1.3.3	Posledice in veljavnost lokacijske preveritve	9
1.4	IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA	9
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	10
3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	14
3.1	OBSTOJEČE STANJE	14
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA	16
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA	20
4.1	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	20
4.1.1	Dostop	20
4.1.2	Parkiranje	20
4.1.3	Vodovod	20
4.1.4	Odvajanje voda	21
4.1.5	Elektroenergetsko omrežje	21
4.1.6	Plinovodno omrežje	21
4.2	VARSTVENI REŽIMI	21
4.2.1	Kulturna dediščina	22
4.2.2	Ohranjanje narave	23
4.2.3	Varstvo voda	23
4.2.4	Ogroženost območja	24
4.3	Varstvo pred hrupom	26
4.4	Obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami	26
4.5	Priletno-vzletni koridor helikopterja in prostorske ukrepe	27
4.6	ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANIH VARSTVENIH REŽIMOV	27
5	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	28
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	28
5.2	STRATEŠKI DEL OPN	28
5.3	IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN – namenska raba	29
5.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	29
5.5	IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN – PIP	30
5.5.1	3. člen OPN MOL ID, pomen izrazov	30
5.5.2	Izveček PIP za EUP in Urbinfo	30
5.5.3	Izveček PIP za EUP in OPN MOL ID	30
6	UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PIP	31
6.1	SKLADNOST Z OSTALIMI PIP	33
6.2	VPLIVI INDIVIDUALNEGA Odstopanja	34

7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2.....35

7.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	35
7.2	OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE	35
7.3	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	36
7.4	GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	36
7.5	MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	37
7.6	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	37

8 POVZETEK IN ZAKLJUČEK.....38

8.1	PREDLOG SKLEPA.....	39
8.2	VIRI 40	
8.2.1	Seznam podatkovnih virov:.....	40
8.2.2	Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata.....	40

• Kazalo slik

Slika 1:	Širše območje LP, vir: Urbiinfo.....	10
Slika 2:	Območje nameravane gradnje na DOF, vir: Urbiinfo.....	10
Slika 3:	Območje nameravane gradnje na OPN, vir: Urbiinfo	11
Slika 4:	Izvorno območje LP in območje LP na ZKP	12
Slika 5:	Območje LP na ZKP	12
Slika 6:	Centralni obstoječ objekt PLC Ljubljana.....	14
Slika 7:	Obstoječ objekt na območju LP, ki se dozida	14
Slika 8:	Obstoječi začasni objekti (šotori) na območju LP	15
Slika 9:	Območje LP na vzhodu meji na obstoječe skladiščne objekte - neurejeno, degradirano območje.....	15
Slika 10:	Na območju se nahaja neurejeno (makadamsko) parkirišče	15
Slika 11:	Območje LP	16
Slika 12:	Podatki o nameravani gradnji - izsek iz projektne dokumentacije.....	17
Slika 13:	Urbanistični kazalci - izsek iz projektne dokumentacije	18
Slika 14:	Situacija nameravane gradnje, širši kontekst - izsek iz projektne dokumentacije ...	18
Slika 15:	Načrtovane ureditve na območju LP izsek iz projektne dokumentacije	19
Slika 16:	Infrastrukturalna opremljenost območja, vir Urbiinfo	20
Slika 17:	Kulturna dediščina, vir: Urbiinfo	22
Slika 18:	Vodni viri, vir:Urbiinfo.....	23
Slika 19:	Poplavno ogrožena območja, vir: Urbiinfo.....	24
Slika 20:	Načrtovani omilitveni ukrepi, vir: Urbiinfo	25
Slika 21:	Hrup, vir Urbiinfo.....	26
Slika 22:	Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in regulacijski elementi, vir: Urbiinfo	29
Slika 23:	Primerjalna shema dopustne zazidanosti in nameravane zazidanosti.....	31

• PRILOGE – GRAFIČNI DEL

Digitalne priloge:

- 1_izsek_iz_ZKP_TM
- 2_izvorno_obmocje_LP_TM
- 3_obmocje_LP_OPN



TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za objekt Poštni logistični center (v nadaljevanju: PLC) Ljubljana – ŠIKA.

Na območju LP se nahaja obstoječ objekt PLC Ljubljana. Zaradi razvoja dejavnosti je potrebno le tega dograditi in zagotoviti dodatnih cca. 5000 m² uporabne površine.

Območje nameravane gradnje zajema parc.št.: 492/1, 480/4, 485/8, 477/44, 492/47, 480/18, 480/35, 477/40, 428/27, 428/28, vse ko. 1772 - Trnovsko predmestje.

Na območju LP velja Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID), ki predmetno območje obravnava kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako TR-519, kjer so opredeljeni PIP – splošni in podrobni PIP.

Ob ugotavljanju skladnosti nameravane gradnje z določili OPN MOL ID je bila ugotovljena omejujoča velikost dozidave, ki sledi iz definicije pojma dozidave v OPN MOL ID upoštevajoč, da se na območju nameravane gradnje že nahaja obstoječ objekt, in sicer v odnosu do dopustne maksimalne velikosti pozidave območja v primeru novogradnje, kot jo določajo prostorski izvedbeni pogoji za predmetno enoto urejanja prostora – max. velikost dozidave / max. Fz.

PIP za EUP TR-519 (Priloga 1 OPN MOL ID) dopušča faktor zazidanosti (Fz) v velikosti 60% gradbene parcele. Skupaj nameravana dozidava z obstoječim objektom dosega Fz le 33%, kar pomeni, da bi bila dopustna dozidava upoštevajoč pogoj Fz lahko še enkrat večja.

Vendar 3. člen OPN MOL ID določa, da je dozidava lahko max. v velikost 50% obstoječega objekta, kar bi pomenilo Fz le 8,5% in predstavlja le 10% potrebnih novih površin.

Kar bi pomenilo, da investitor z dozidavo ne more zagotoviti zadostnih površin (le 10% potrebnih), medtem ko bi se lahko izvedla novogradnja v velikosti, ki je za cca. 100% večja od potrebne dozidave. Ali drugače - investitor bi lahko zagotovil potrebne površine za opravljanje dejavnosti ob zagotavljanju skladnosti z OPN z odstranitvijo obstoječega objekta in z novogradnjo celotnega objekta (in ne z dozidavo). V prostoru bi bila po izvedeni gradnji enaka situacija, zato je od investitorja nesmiselno zahtevati odstranitev obstoječega objekta, tako zaradi povzročanja nepotrebnih stroškov, kot tudi nepotrebnega obremenjevanja okolja z gradbenimi odpadki.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od PIP v primeru dozidave obstoječega objekta skladno s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, in ob tem terjajo še nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Zaradi objektivnih okoliščin se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) vodi postopek o lokacijski preveritvi skladno s 131. členom ZUreP-2, s katero se določi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg ob izpolnjevanju ostalih PIP-ov, kot jih določa OPN.

1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-2**, Uradni list RS, št. 61/17.
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 129. člena ZUreP-2, in sicer po postopku, ki ga določa 131. člen istega zakona. 132. in 133. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdelava skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018.
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del**, (v nadaljevanju OPN MOL ID), (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).

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 127. členom ZUreP-2 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- **manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih (kar je predmet predmetne LP),**
- začasne rabe prostora.

ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

1.3.2 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 131. člen ZUreP-2.

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 132. členom ZUreP-2.

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

1.3.3 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

Sklep o lokacijski preveritvi je obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

Sklep o lokacijski preveritvi **za predmeten namen** preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja (*velja za LP iz druge in tretje alineje 127. člena tega zakona*).

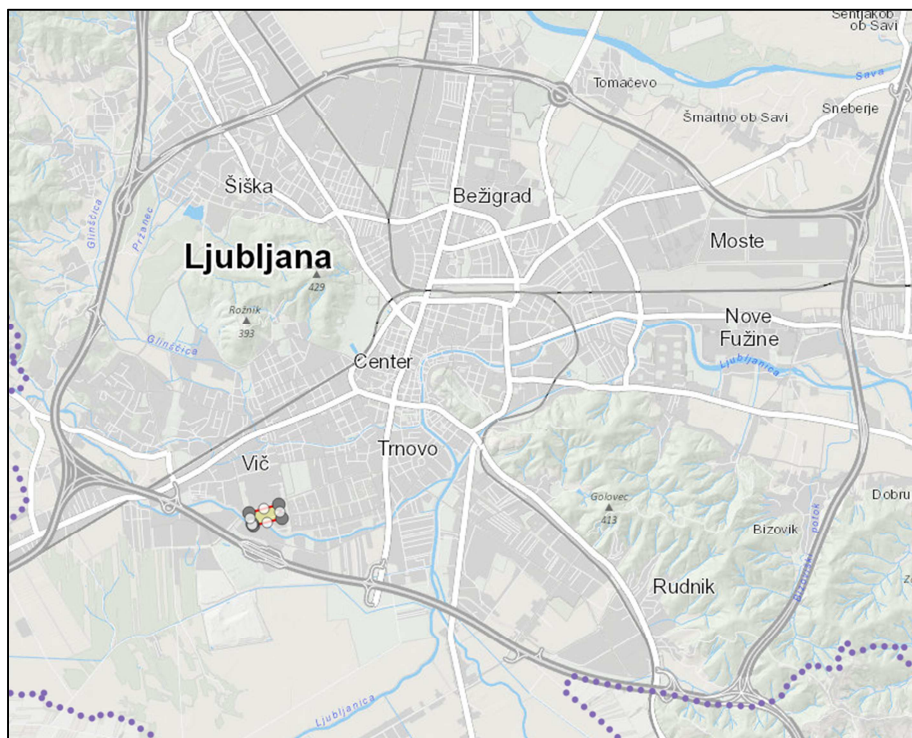
Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN in ga tudi ne spreminja. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN.

1.4 IZHODIŠČA ZA IZDELAVO ELABORATA

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

2 OBMOČJE LOKAČIJSKE PREVERITVE

Območje nameravane gradnje leži na JV predelu Ljubljane.

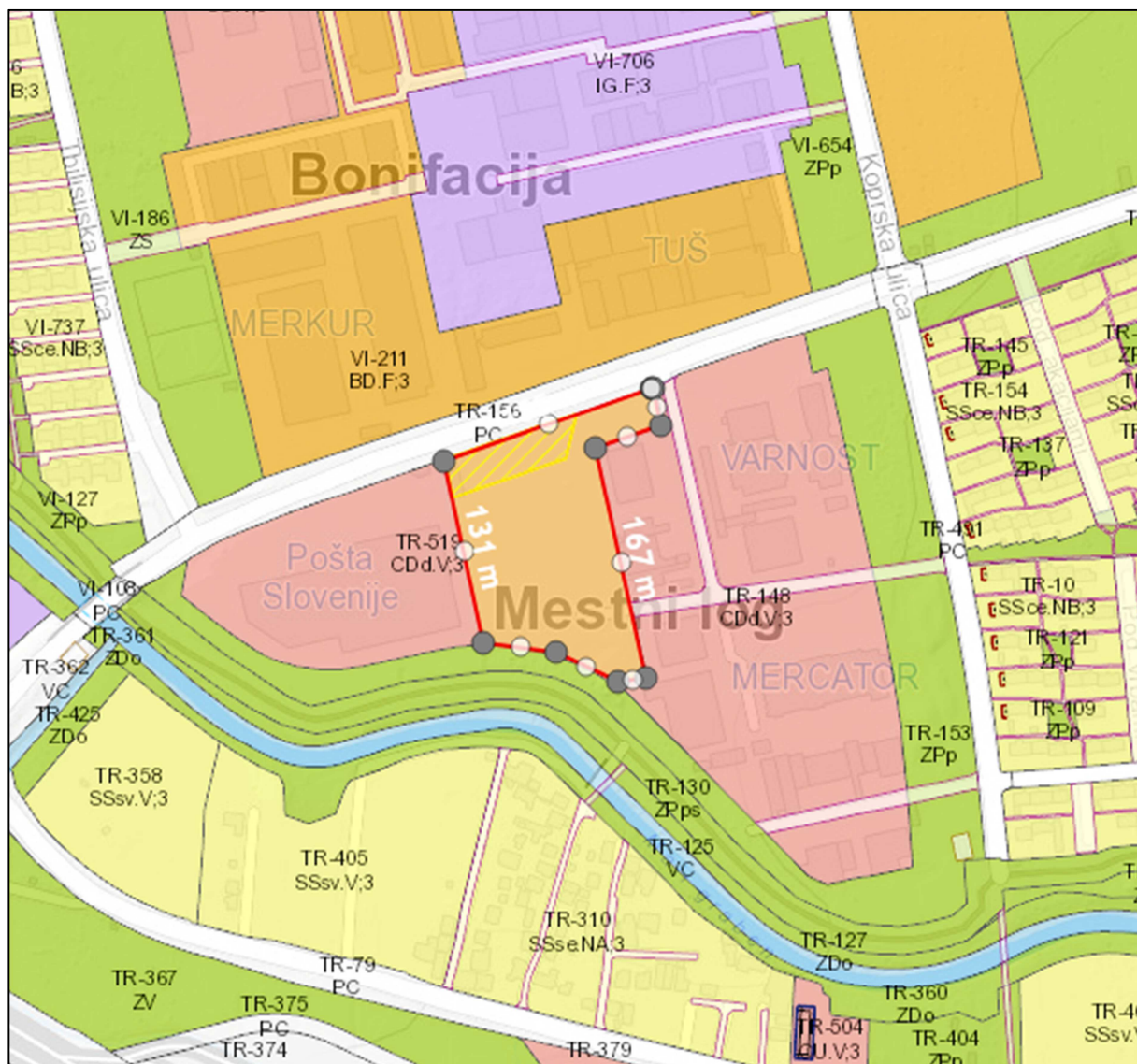


Slika 1: Širše območje LP, vir: Urbiinfo



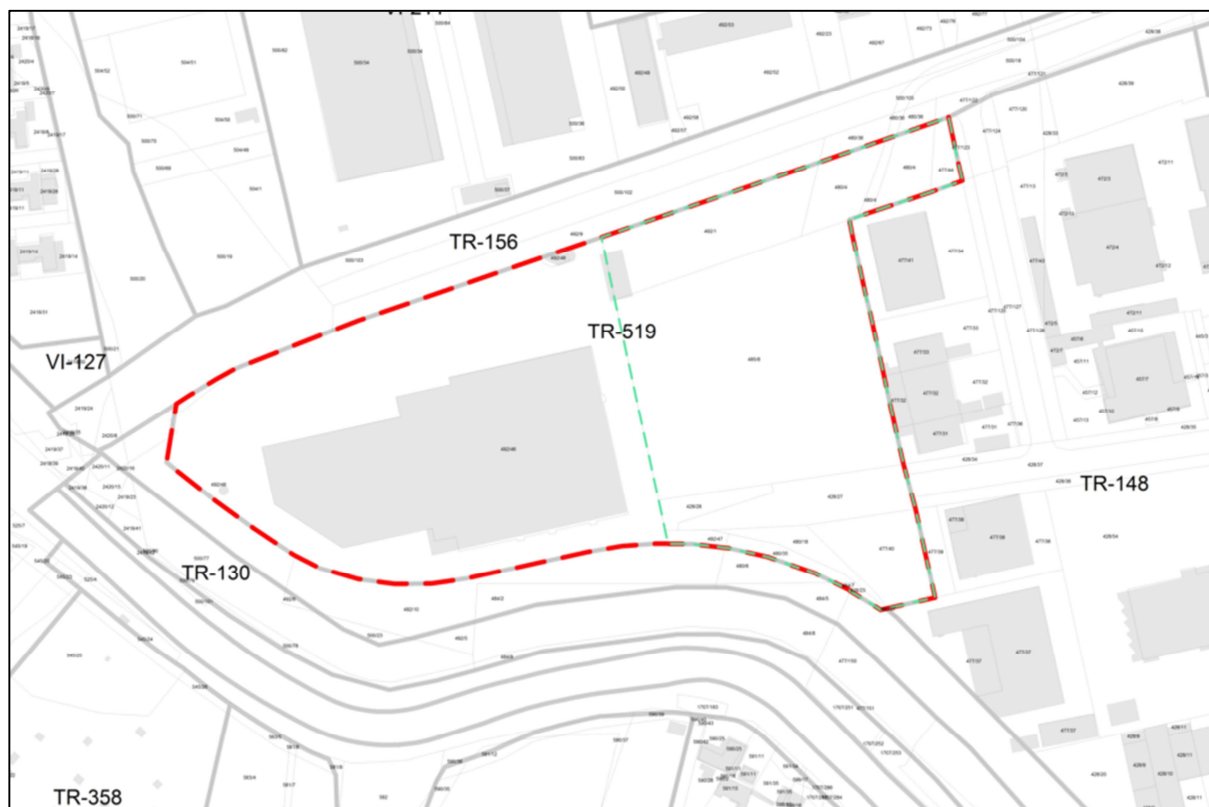
Slika 2: Območje nameravane gradnje na DOF, vir: Urbiinfo

Območje LP se nahaja vzhodno od obstoječega centralnega objekta PLC Ljubljana. Na severu meji na Cesto v mestni log, na zahodu na obstoječi objekt PLC Ljubljana, na jugu na regulacijski kanal (vodotok) Mali graben in vzhodu na obstoječe skladiščne objekte.

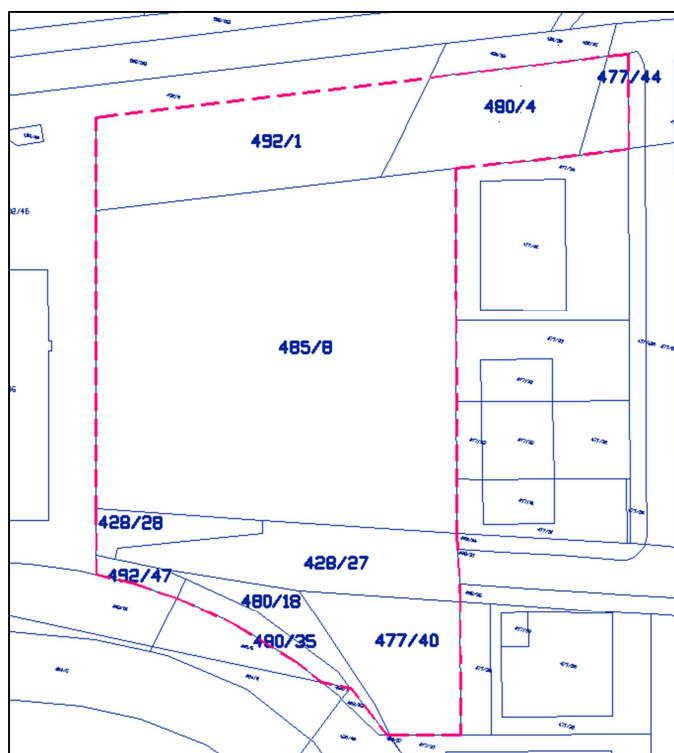


Slika 3: Območje nameravane gradnje na OPN, vir: Urbinfo

Izvirno območje LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP t.j. EUP TR-519 z PNRP → CDd - Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj in je v velikosti 39.863 m². Izvirno območje je prikazano v digitalnem grafičnem delu.



*Slika 4: Izvorno območje LP in območje LP na ZKP
območje označeno z rdečo črto je izvorno območje LP, območje označeno z zeleno črto je območje LP*



Slika 5: Območje LP na ZKP



Grafičen prikaz območja LP in izvornega območja LP je izdelan na podlagi OPN in temelji na zemljiško katastrskem prikazu (ZKP z dne 1.12.2019, vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>)

Območje LP v vektorski obliki je priloga k elaboratu - digitalna priloga.

➤ **Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša**

Območje LP zajema parc.št.: 428/27, 428/28, 477/40, 477/44, 480/4, 480/18, 480/35, 485/8, 492/1, 492/47, vse k.o. 1722 - Trnovsko predmestje v velikosti 18.921 m².

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP.

3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OBSTOJEČE STANJE

Na zahodu območje LP meji na območje obstoječega centralnega objekta PLC Ljubljana, na jugu na regulacijski kanal (vodotok) Mali graben in vzhodu na obstoječe skladiščne objekte.

Na območju LP stoji obstoječ manjši objekt PLC Ljubljana, ki je bil izgrajen kot prva etapa gradnje predmetnega objekta. Potrebne pokrite površine zagotavljajo še z začasnimi objekti (šotori), ostali del so manipulativne površine in neurejeno, deloma makadamsko parkirišče.



Slika 6: Centralni obstoječ objekt PLC Ljubljana



Slika 7: Obstoječ objekt na območju LP, ki se dozida



Slika 8: Obstoječi začasni objekti (šotori) na območju LP



Slika 9: Območje LP na vzhodu meji na obstoječe skladiščne objekte - neurejeno, degradirano območje



Slika 10: Na območju se nahaja neurejeno (makadamsko) parkirišče



Slika 11: Območje LP

3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

Predmet nameravane gradnje je Poštno logistični center Ljubljana – Šika za potrebe Pošte Slovenije.

Projekt ŠIKA je trenutno eden izmed najpomembnejših projektov Pošte Slovenije, s katerim bo zagotovljeno nemoteno tekoče poslovanje, varnost in stabilnost poštne infrastrukture. Zagotovljene bodo prostorske kapacitete za opravljanje blagovne logistike, paketnih pošilk, palet, centralizacijo usmerjanja pisemskih pošilk, predelavo pošilk prispelih iz mednarodnega prometa ter prostor za delavniški program. S predvideno izgradnjo objekta na lokaciji PLC Ljubljana bo Pošta Slovenije d.o.o. zagotovila potrebne dodatne površine za izvajanje zgoraj opisanega programa.

Novi del objekta PLC bo zgrajen ob obstoječem objektu, zgrajenem leta 2016. Nameravana gradnja zajema izgradnjo skladiščnega objekta s pisarniškim in proizvodnim delom, dostopa do objekta, površine za parkirišče in obračališče priklopnikov ter priključitev na javno infrastrukturo.

Izdelana je projektna dokumentacija za Poštno logistični center Ljubljana – Šika:

- DGD, Poštno logistični center Ljubljana - Šika, novogradnja - prizidava, št. ŠB 07/2019-1, projektant PINSS d.o.o. Nova Gorica, Industrijska cesta 5, 5000 Nova Gorica, odg. vodja. proj.: Luka Školaris, u.d.i.a., ZAPS 1750,

Nov skladiščni objekt je skupaj z obstoječim objektom v tlorisni zasnovi pravokotnik dimenzije 79,20 m x 78,32 m brez nadstreškov. Etažnost objekta je P. Kota pritličja +0,00 je 294,40 m.n.v.. Fekalna kanalizacija se priključuje na mestni kanal z iztokom v čistilno napravo. Meteorna kanalizacija je vodena preko lovilca olj ter zadrževalnika meteornih vod na obstoječi meteorni kanal, ki se v nadaljevanju izteka v odprti vodotok Mali Graben.

	OBJEKT 1	OBJEKT 2
vrsta objekta	STAVBA	STAVBA
imenovanje objekta	Poštno logistični center Ljubljana	Poštno logistični center Ljubljana - Šika
kratak opis objekta	Obstoječi logistični center	Nova prizidava logističnemu centru
parcelna številka	485/8	485/8
številka katastrske občine	1722	1722
katastrska občina	Trnovsko predmestje	Trnovsko predmestje
vrsta gradnje		novogradnja - prizidava
številka GD za obstoječe objekte	351-2367/2015-19	
datum GD za obstoječe objekte	8.06.2016	
navedba upravnega organa, ki je izdal GD	RS Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik	
zahtevnost objekta	zahteven	
požarno zahteven objekt	NE	NE
objekt z vplivi na okolje	NE	NE
stavbe	12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
Zazidana površina (m ²)	1.066,0 m ²	5.154,5 m ²
<i>Vpiše se zazidana površina v skladu s SIST ISO 9836</i>		
Uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti (stavbe)	1.027,4 m ²	5.014,3 m ²
Bruto tlorisna površina (stavbe)	1.066,0 m ²	5.154,5 m ²
Bruto tlorisna površina za izračun faktorja izrabe	1.066,0 m ²	5.154,5 m ²

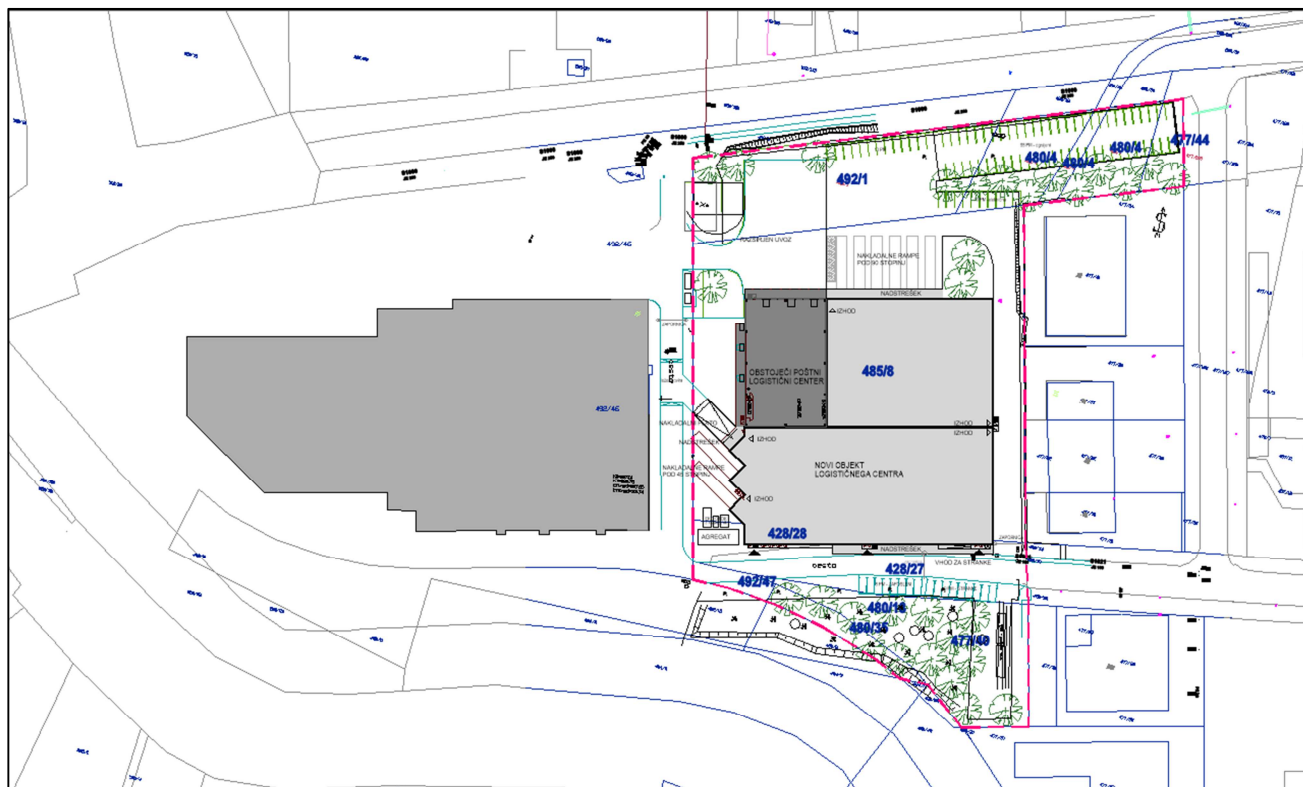
Slika 12: Podatki o nameravani gradnji - izsek iz projektne dokumentacije

E3 URBANISTIČNI KAZALCI

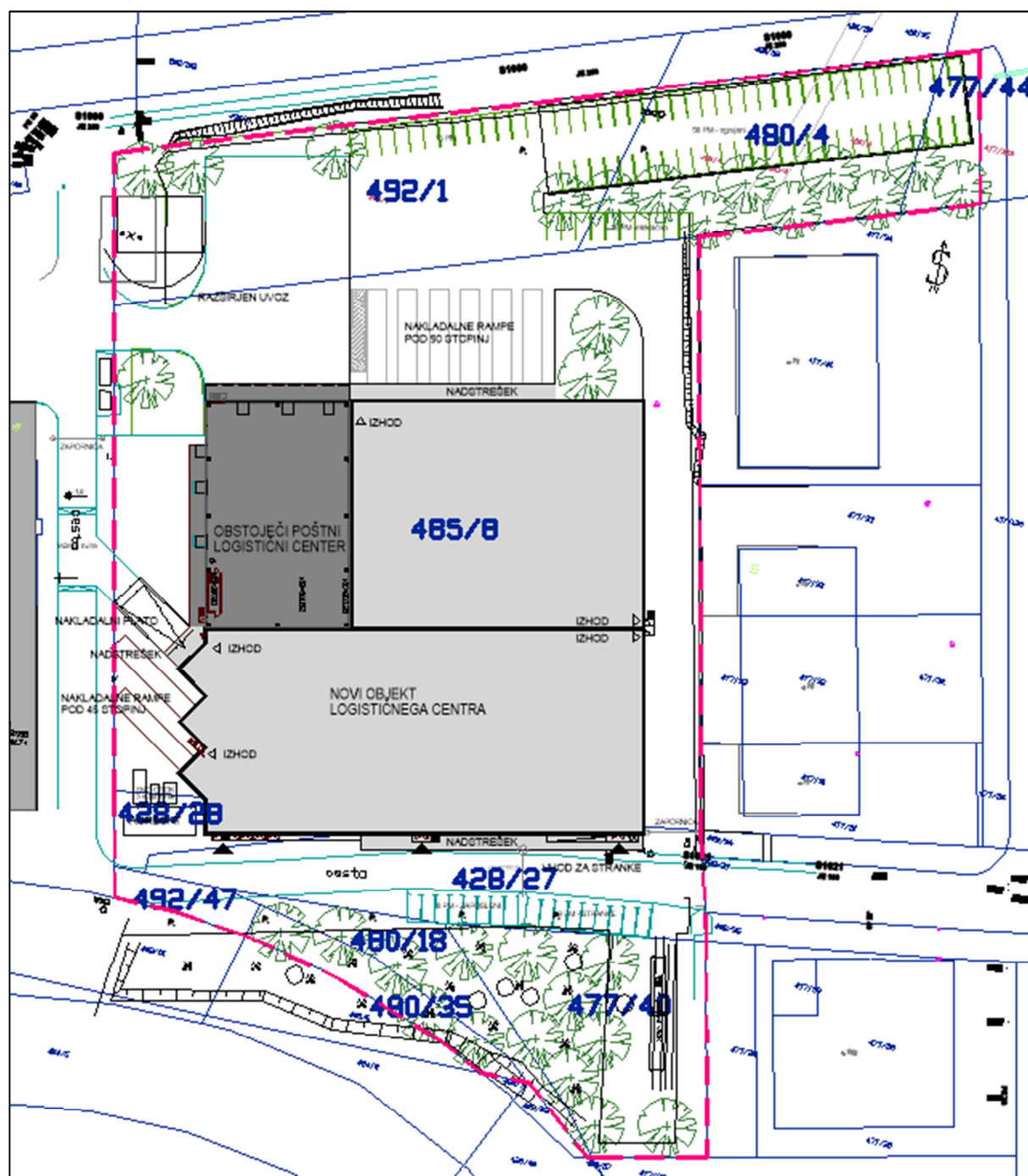
Samo v DGD, ni potrebno pri rekonstrukcijah.

zazidana površina	6220,5 m ²
<i>Vpiše se zazidana površina v skladu s SIST ISO 9836</i>	
a) površina vseh objektov na stiku z zemljiščem	6220,5 m ²
b) tlakovane odprte bivalne površine	
c) tlakovane prometne in funkcionalne površine	8703,4 m ²
d) zelene površine	3939,0 m ²
velikost gradbene parcele (a+b+c+d)	18862,9 m ²
drugi podatki o gradbeni parceli - v skladu z zakonom o urejanju prostora	
faktor zazidanosti (FZ)	0,3
faktor izrabe (FI)	0,3
faktor odprtih bivalnih površin (FOBP)	20,9%
faktor zelenih površin (FZP)	20,9%

Slika 13: Urbanistični kazalci - izsek iz projektne dokumentacije



Slika 14: Situacija nameravane gradnje, širši kontekst - izsek iz projektne dokumentacije

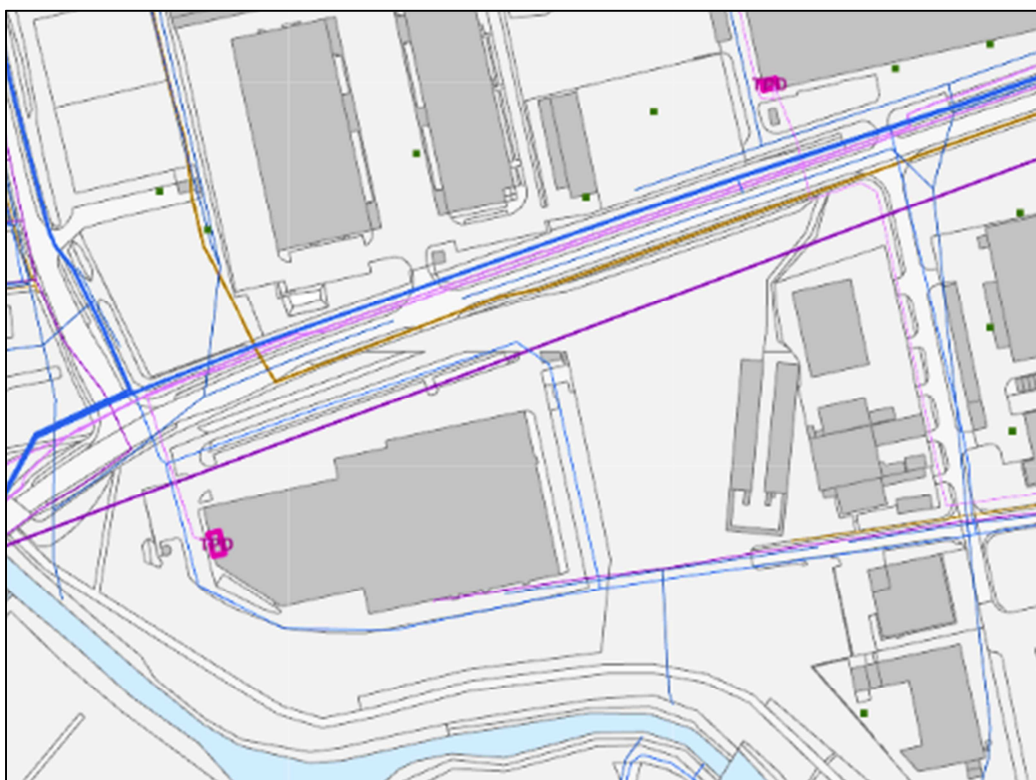


Slika 15: Načrtovane ureditve na območju LP izsek iz projektne dokumentacije

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območju LP stoji obstoječ objekt. Območje je komunalno opremljeno.



Slika 16: Infrastrukturalna opremljenost območja, vir Urbinfo

4.1.1 Dostop

Cestni priključek je bil izveden v prvi fazi gradnje. Ta je vključevala manjši skladiščni objekt s pripadajočo manipulativno površino. Zunanja ureditev predvidenega skladiščnega objekta se tako priključuje na interno asfaltno dostopno cesto.

Objekt novogradnje bo priključen na javno cesto preko omenjenega obstoječega severnega priključka po parcelah investitorja št. 492/46 na cesto parc. št: 492/9 in 500/102 –LZ-212832 in preko južnega obstoječega priključka iz parcelah investitorja št. 428/27 na cesto parc. št: 428/37, vse k.o. Trnovsko predmestje.

V sklopu ureditve dovoza se uredi asfaltirano dvorišče oziroma obračališče za priklopnike.

4.1.2 Parkiranje

- na severni strani je predvidenih 81 parkirnih mest, od tega 10 za električna vozila,
 - na južni strani je predvidenih 17 parkirnih mest.
- Skupaj je predvidenih 98 parkirnih mest.

4.1.3 Vodovod

Objekt se priključi na vodovod preko obstoječega vodovodnega priključka.

4.1.4 Odvajanje voda

Ob gradnji obstoječega poštne centra je bila urejena meteorna in fekalna kanalizacija. Objekt se priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Meteorna kanalizacija poštne centra se priključuje na obstoječi meteorni kanal, ki se v nadaljevanju izteka v odprti vodotok Mali graben. Fekalna kanalizacija se priključuje na mestni kanal z iztokom v čistilno napravo.

4.1.5 Elektroenergetsko omrežje

Na severnem območju LP poteka elektrovod:

Ime: DV 2x110 kV RTP Kleče - RTP Vič
Objekt: distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV
Lega: nadzemni
Stanje: obstoječe
Širina varovalnega pasu (od osi omrežja v m): 15
Upravljaivec: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.

Objekt se priključi na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Obstoječi objekt je že opremljen z elektroenergetskim napajanjem, ki je zaključen v obstoječi MPO (merilno priključni omarici). Do skladiščnega objekta, ki bo postavljen vzporedno z obstoječim objektom Pošte Slovenije, se v kabelski kanalizaciji povleče kabel do predvidenega stikalnega bloka skladišča SB-SK nameščenega v skladišču.

4.1.6 Plinovodno omrežje

Objekt se priključi na obstoječe plinovodno omrežje.

LP se ne nanaša na PIP-e, ki določajo pogoje za infrastrukturo.

Tudi s predmetnim individualnim odstopanjem od PIP je zagotovljeno infrastrukturno opremljanje območja LP.

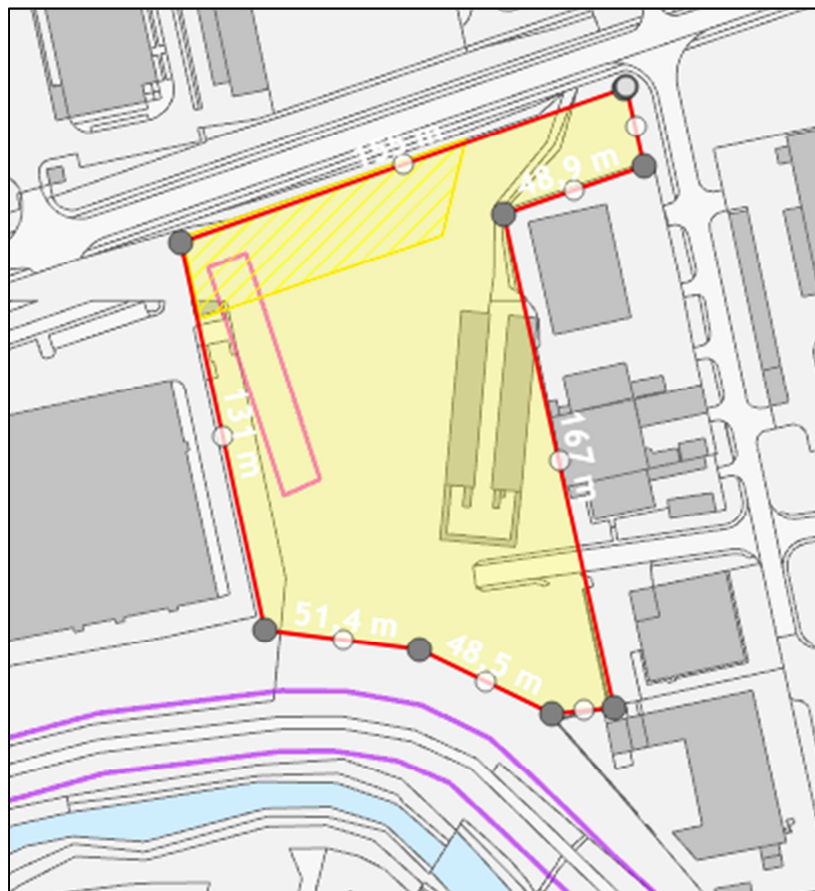
4.2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju (EUP TR-519).

Varovana območja in omejitve zajemajo:

- območja varstva kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom,
- varstvo voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)
- ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja),
- območja varstva pred hrupom in možne prekomerne obremenitve s hrupom,
- obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- priletno-vzletni koridor helikopterja in prostorske ukrepe.

4.2.1 Kulturna dediščina



Slika 17: Kulturna dediščina, vir: Urbinfo

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- NI razglašen nepremični spomenik
- NI registrirana nepremična kulturna dediščina
- NI izdana odločba o arheološkem najdišču
- NI vplivnega območja spomenika
- NI varstveno območje dediščine

vir: <http://giskds.situla.org/giskd/>

Območje LP posega v enoto **registrirane kulturne dediščine Ljubljana - Poštna vagona na Viču (EŠD 12493, memorialna dediščina)**, ki pa sta bila pred kratkim prestavljena na drugo lokacijo ob poštnem centru, zato poseg ni sporen. Varstveni režim za enoto dediščine je določen v 67. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del.

Navedeni akt določa naslednji varstveni režim:

- ...d) Pri memorialni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:
 - avtentičnost lokacije,
 - materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
 - vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

ZVKDS je na podlagi navedene zahteve ugotovil, da je poseg skladen z varstvenim režimom. Glede na to, da lokacija vagonov ni avtentična, saj gre za posebno vrsto dediščine,

prememitev vagonov ni bila sporna oz. je bila izvedena v skladu s soglasjem ZVKDS. Vagona ohranjata vsebinski in prostorski kontekst območja, zato je predlagani poseg investitorja sprejemljiv.

K projektni dokumentaciji je ZVKDS, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana izdala kulturnovarstveno mnenje št.: 35102-0065/2016-12 z dne 12. junij 2019, s katerim se poseg investitorja dovoli v obsegu in na način, kot je določen v projektni dokumentaciji.

V soglasju k projektu je ugotovljeno, da je projektna dokumentacija skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS.

4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

NE	<i>naravna vrednota</i>
NE	<i>Ekološko pomembna območja (EPO)</i>
NE	<i>Natura 2000</i>
NE	<i>Zavarovana območja</i>

Vir: Naravovarstveni atlas

4.2.3 Varstvo voda



Slika 18: Vodni viri, vir: Urbinfo

Območje LP se nahaja na vodovarstvenem območju - Vodarna Brest.

Oznaka režima:

III - širše vodovarstveno območje

Predpis:

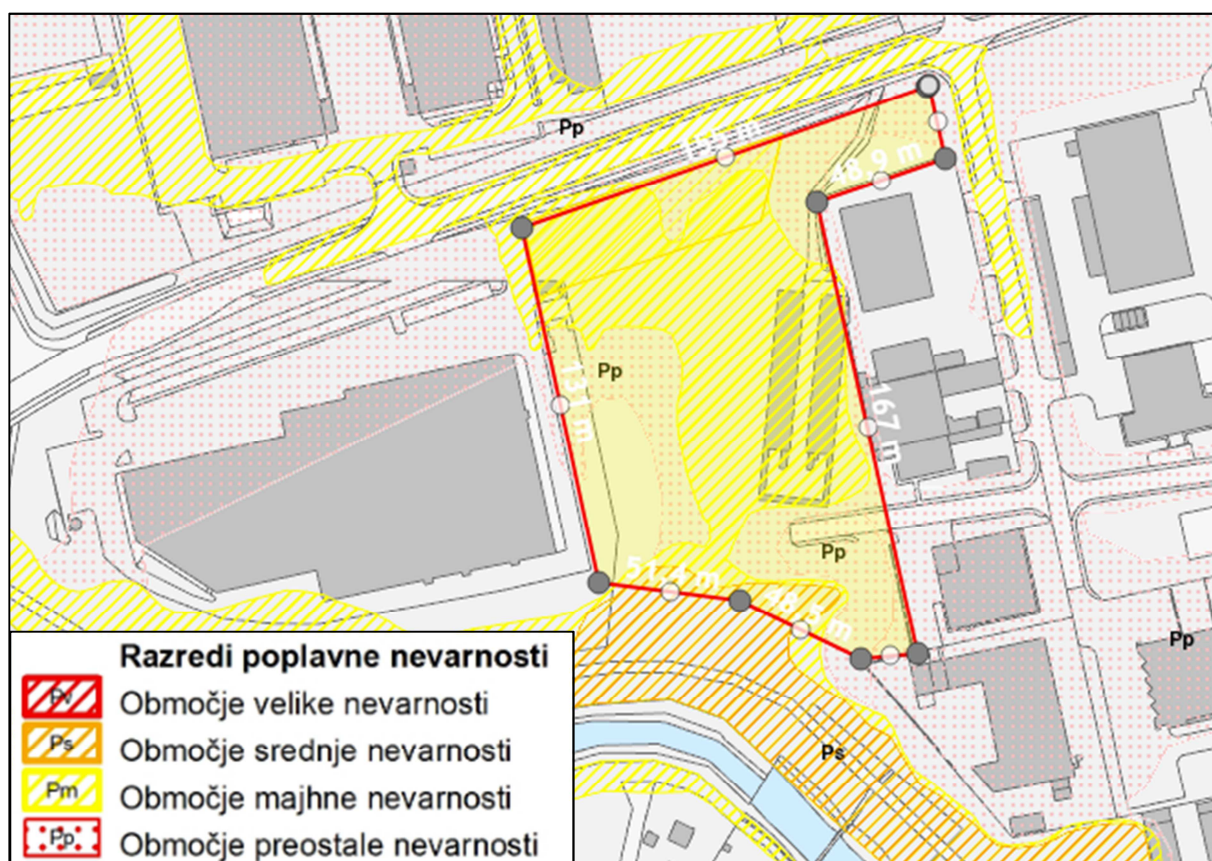
Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 - popr., 65/12, 93/13.

Južno od območja poteka regulacijski kanal Mali graben. Območje LP ne posega na vodno in priobalno zemljišče (načrtovan objekt je lociran v oddaljenosti cca 60 m od vodotoka).

Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode.

K projektni dokumentaciji je DRSV, Sektor območja srednje Save izdal mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-3352/2019-6 z dne 25. 7. 2019, v katerem ugotavlja, da je projektna dokumentacija skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi in da se DRSV strinja z gradnjo po predmetni dokumentaciji.

4.2.4 Ogroženost območja

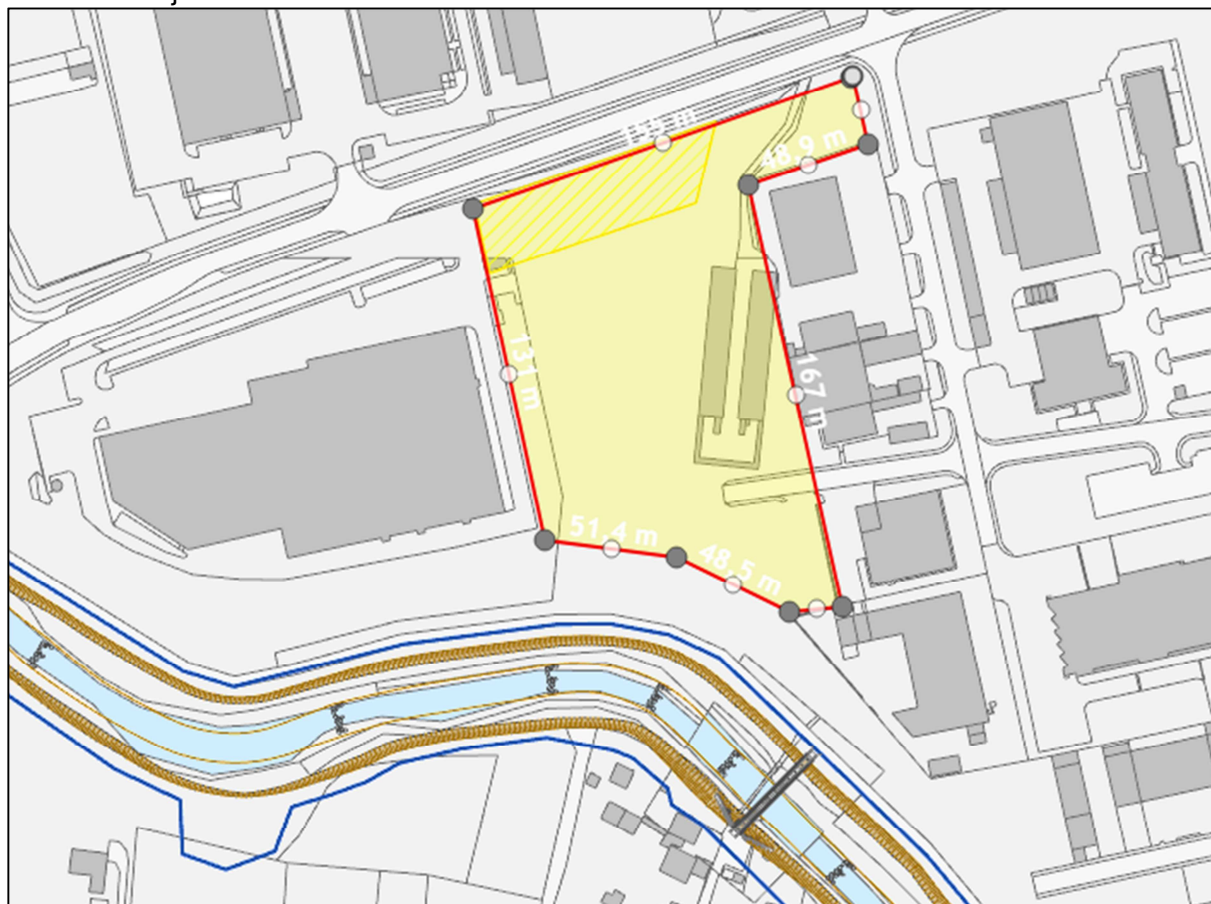


Slika 19: Poplavno ogrožena območja, vir: Urbinfo

Območje LP se nahaja na poplavno ogroženem območju - delno v razredu majhne poplavne ogroženosti in delno v razredu preostale poplavne ogroženosti. Območje gradnje ni erozijsko ogroženo.

Iz Hidravlične presoje vpliva predvidenih posegov na poplavno nevarnosti, št. 2-02/18-H, Šempeter pri Gorici, julij 2019, ki jo je izdelal HIDROLAB d.o.o., Ulica Nikole Tesle 33 A, 5290 Šempeter pri Gorici, izhaja, da vpliv gradnje ni ocenjen kot uničujoč, oziroma ni bistven.

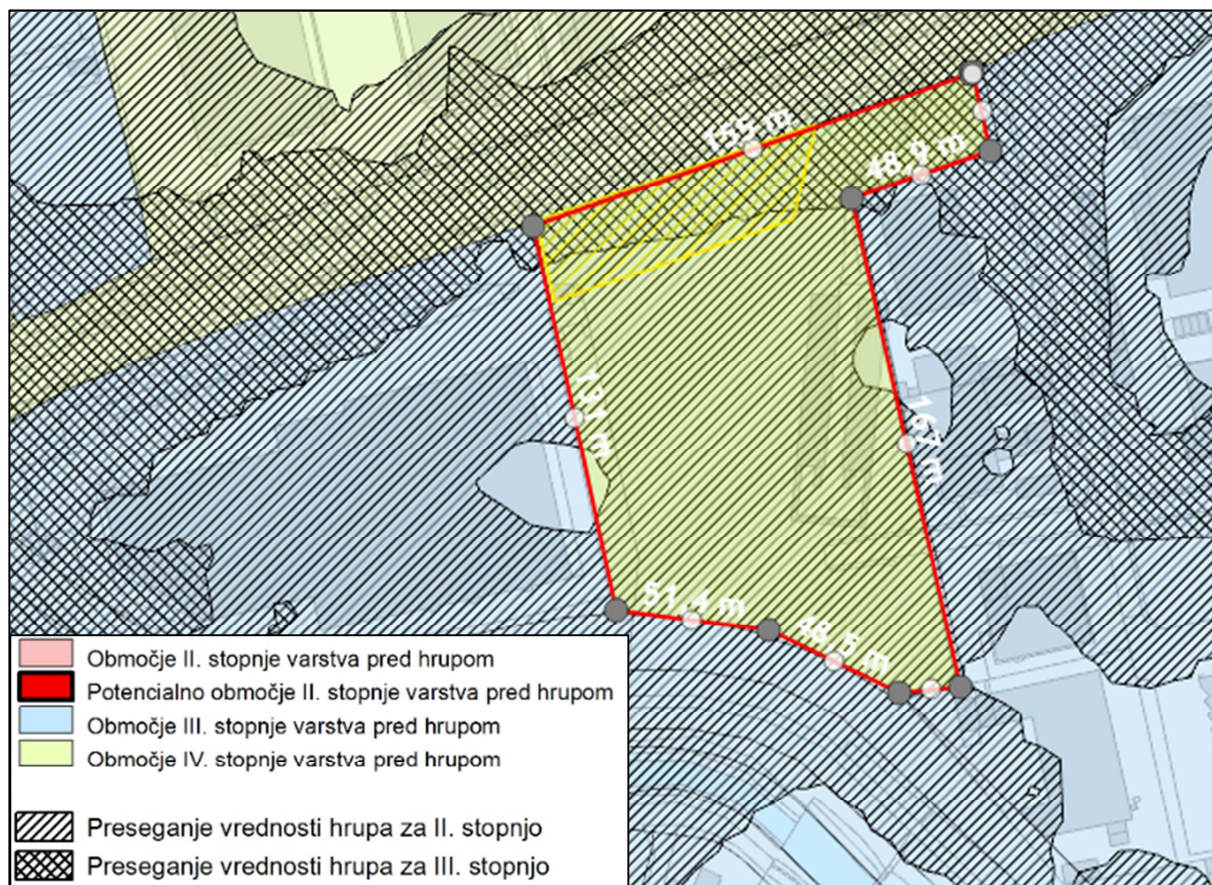
K projektni dokumentaciji je DRSV, Sektor območja srednje Save izdal mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-3352/2019-6 z dne 25. 7. 2019, v katerem ugotavlja, da je projektna dokumentacija skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi in da se DRSV strinja z gradnjo po predmetni dokumentaciji.



Slika 20: Načrtovani omilitveni ukrepi, vir: Urbinfo

Južno od območja LP so predvideni omilitveni ukrepi (vkop) po Uredbi o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17.

4.3 Varstvo pred hrupom



Slika 21: Hrup, vir Urbinfo

Območje LP se nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom.

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

Varovanje pred hrupom določa 89. člen OPN MOL ID.

(3) Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa ta odlok.

(8) Varovane prostore je treba pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša.

4.4 Obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami

Območje LP ne posega na območja za potrebe obrambe ali na območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Območja intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL: 25 min.

4.5 Priletno-vzletni koridor helikopterja in prostorske ukrepe

Območje LP ne sega na območja priletno - vzletnih koridorjev helikopterja ali na območja prostorskih ukrepov.

4.6 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANIH VARSTVENIH REŽIMOV

LP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območja varstvenih režimov.

Območje LP sega na:

- območje registrirane kulturne dediščine,
- območje varstvo voda - vodovarstveno območje,
- ogroženo območje - poplavno ogroženo območje.

Območje LP ne sega na:

- varovana območja narave,
- območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom,
- območja varstvo voda - na vodno in priobalno zemljišče,
- ogrožena območja - plazovita in erozijsko nevarna območja,
- območja za potrebe obrambe ali na območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- območja priletno - vzletnih koridorjev helikopterja,
- območja prostorskih ukrepov.

Območje LP se NE nahaja območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP oz. so projektne rešitve skladne z varstvenimi režimi in so k projektni dokumentaciji pridobljena ustrezna mnenja nosilcev urejanja prostora.

5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt **Mestne občine Ljubljana**:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, v nadaljevanju OPN MOL ID, (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).

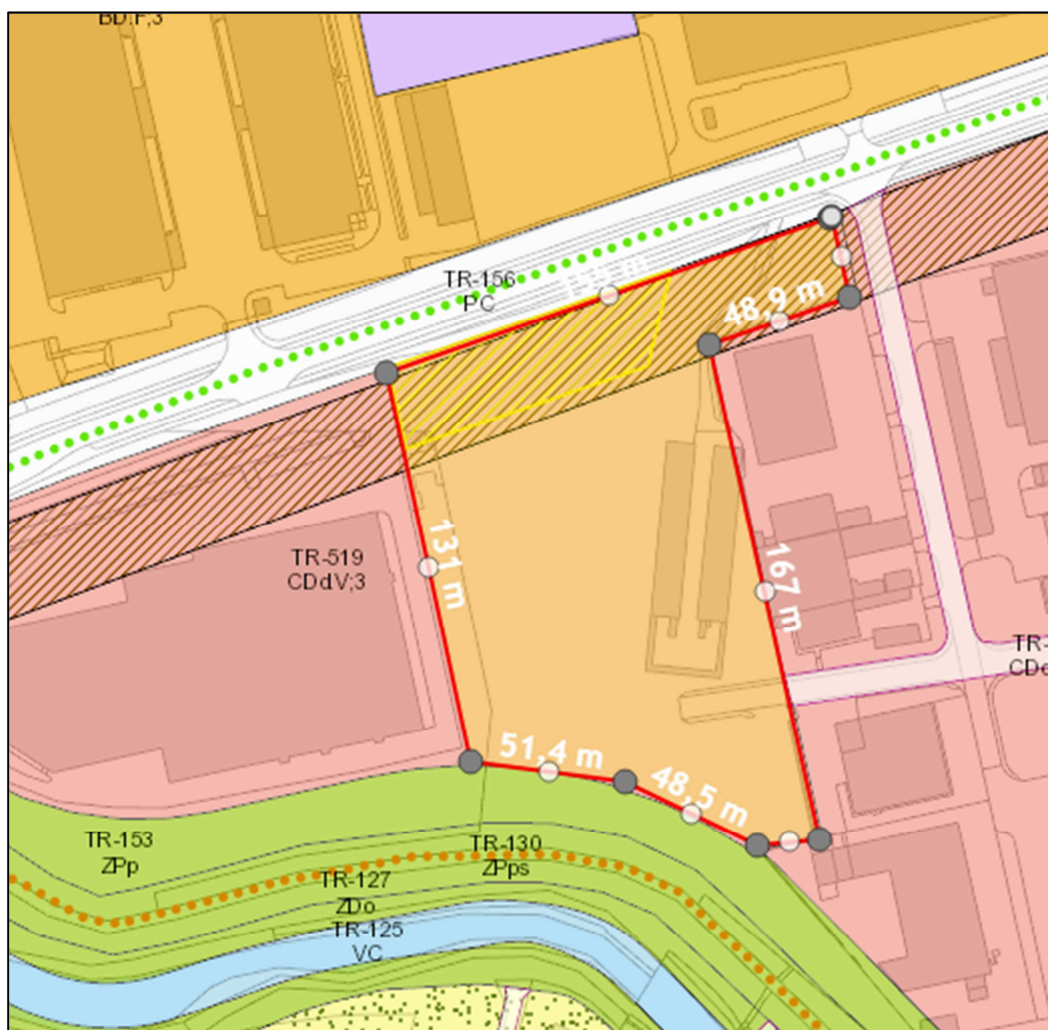
Južno od območja LP je območje državnega prostorskega načrta:

- Uredba o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec, Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17.

5.2 STRATEŠKI DEL OPN

Dopustno individualno odstopanje od PIP po tej lokacijski preveritvi nima vpliva na strateški del OPN in sledi strateškim umeritvam OPN.

5.3 IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN – namenska raba



Slika 22: Prikaz območja LP na izseku iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in regulacijski elementi, vir: Urbinfo
Šrafiran koridor ob Cesti v mestni log - nadzemni daljnovod in RTP nazivne napetosti 110 kV in 35 kV,
širina varovalnega pasu 15 m

V OPN je območje LP zajeto v enoto urejanja prostora z oznako TR-519.

Enota urejanja prostora:	TR-519
Namenska raba:	CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter tehnološkim parkom (9. člen OPN MOL ID)

5.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na obravnavanem območju ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

5.5 IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN – PIP

Splošni in podobni PIP-i za predmetno lokacijo so razvidni in lokacijske informacije št. 3501-1051/2014-2(2014-7891) JV z dne 9.10.2014.

5.5.1 3. člen OPN MOL ID, pomen izrazov

.... 11. Dozidava objekta je povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 %.

V izvlečku v nadaljevanju je naveden le tisti del PIP, ki je se nanaša na EUP.

5.5.2 Izvleček PIP za EUP in Urbinfo

Način urejanja:	OPN ID
FI - faktor izrabe (največ):	/
FZ - faktor zazidanosti (največ %):	60
FZP - faktor zelenih površin (najmanj %):	15
FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %):	0
Višina objektov:	do 20,00 m oziroma več, če je to potrebno zaradi tehnološkega procesa
Oznaka tipa objekta:	V
Tip objekta:	Visoka prostostoječa stavba
Urbanistični pogoji	
Poleg dopustnih objektov in dejavnosti za območje namenske rabe CDd, so za potrebe poštnega logističnega centra dopustni tudi naslednji objekti: 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (samo skladišča in pokrite skladiščne površine), 24203 Objekti za ravnanje z odpadki (samo zbirni center za odpadke) in 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste (samo parkirišča za kombinirana in tovorna vozila). Dopustni so tudi objekti tipa F ali C.	
Prometna infrastruktura:	
Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska infrastruktura	
Okoljevarstveni pogoji	
Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska javno infrastrukturo:	3
Zeleni klini:	ne

5.5.3 Izvleček PIP za EUP in OPN MOL ID

Priloga 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za posamezne enote urejanja prostora

TR-519

FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	60
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	15
VIŠINA OBJEKTOV	do 20,00 m oziroma več, če je to potrebno zaradi tehnološkega procesa
URBANISTIČNI POGOJI	Poleg dopustnih objektov in dejavnosti za območje namenske rabe CDd, so za potrebe poštnega logističnega centra dopustni tudi naslednji objekti: 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (samo skladišča in pokrite skladiščne površine), 24203 Objekti za ravnanje z odpadki (samo zbirni center za odpadke) in 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste (samo parkirišča za kombinirana in tovorna vozila). Dopustni so tudi objekti tipa F ali C.

6 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP

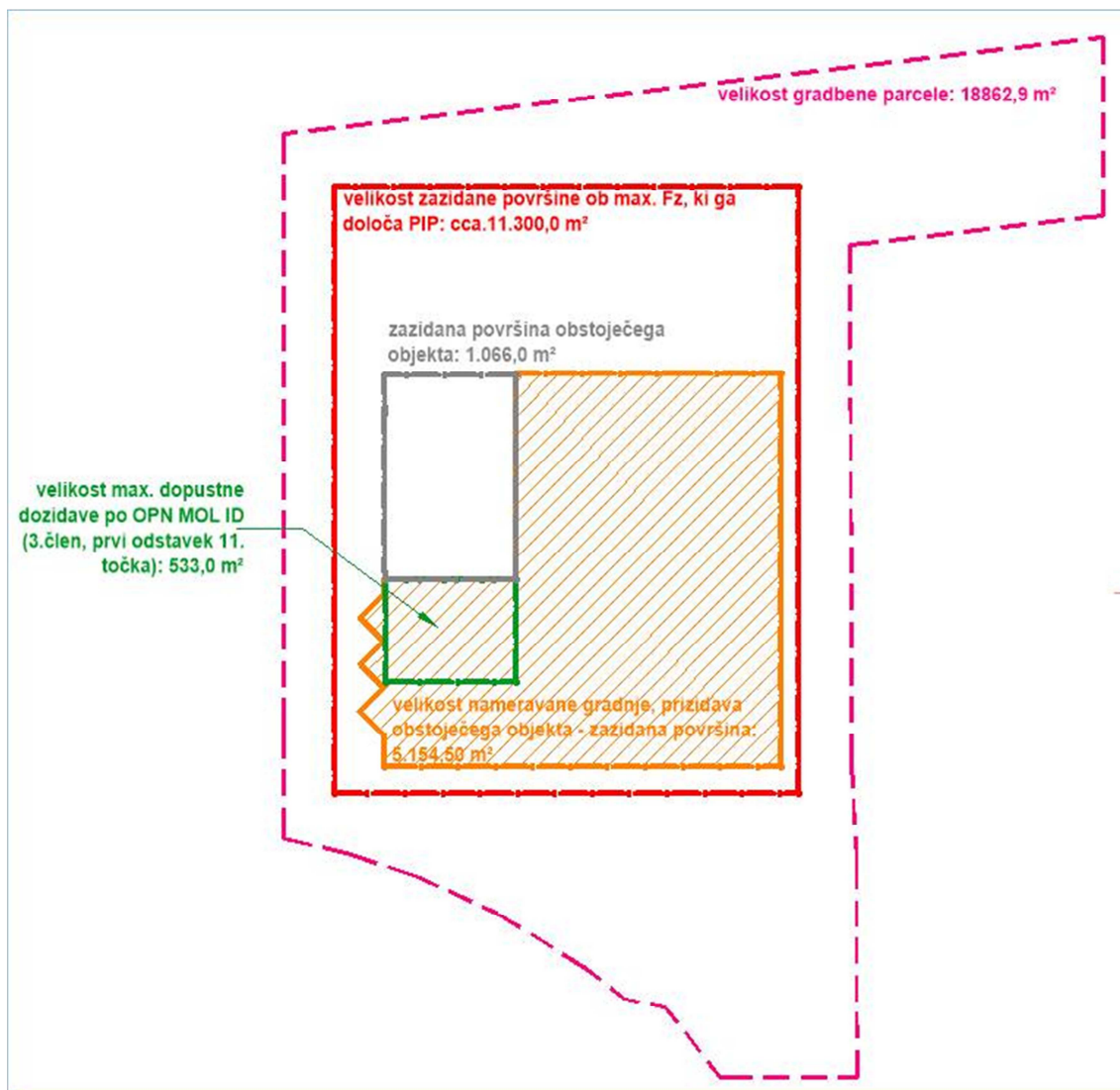
Izvleček iz OPN MOL ID je naveden v točki 5.5. tega elaborata.

Kot je navedeno v točki 1.1. tega elaborata, gre v predmetni LP za dopustitev individualnega odstopanja od PIP. Izhaja iz omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo v primeru dozidave obstoječega objekta, in sicer v odnosu do dopustne maksimalne velikosti pozidave območja v primeru novogradnje, kot jo določajo prostorski izvedbeni pogoji za predmetno enoto urejanja prostora – max. velikost dozidave / max. Fz.

Dopustno pozidavo (horizontalne gabarite) določata naslednji določbi OPN MOL ID:

- 3. člen OPN MOL ID določa max. dozidavo v velikosti 50% obstoječega objekta,
- PIP za EUP TR-519 (Priloga 1 OPN MOL ID) dopušča max Fz 60%.

Spodnja shema prikazuje, kaj v prostoru pomenita ti dve določbi OPN MOL ID in kaj pomeni nameravana gradnja.



Slika 23: Primerjalna shema dopustne zazidanosti in nameravane zazidanosti

Načrtovana zazidanost gradbene parcele:

Dodatne površine se načrtujejo z dozidavo obstoječega objekta:

- obstoječi objekt 1.066,0 m² / **načrtovana dozidava 5.154,5 m²** = skupaj 6.220,5 m² (Fz=33% < max.Fz=60%)
→ potrebna je dozidava v velikosti cca. 5x velikosti obstoječega objekta.

Dopustna zazidanost gradbene parcele upoštevajoč max. Fz po PIP za EUP:

Podrobni PIP za EUP TR-19 dopušča maksimalni Fz=60% (Priloga 1 OPN MOL ID), kar pomeni, da bi lahko predmetno gradbeno parcelo (18,862,9 m²) pozidali v skupni velikosti 11.300,0 m², kar pomeni, da obstoječi objekt skupaj z načrtovano dozidavo izkorišča le 55% dopustne zazidanosti gradbene parcele, upoštevajoč max. Fz po PIP za EUP.

- gradbena parcela 18,862,9 m² / max. dopustna zazidanost po Fz 11.300,0 m² - obstoječi objekt 1.066,0 m² **=max. dopustna dozidava po Fz 10.234,0 m²** (Fz=60%)
→ ob upoštevanju Fz je dopustno zazidati skoraj 100% več površin od novo načrtovanih.

Dopustna zazidanost gradbene parcele upoštevajoč opredelitev dozidave po OPN:

3. člen OPN MOL ID definira dozidavo kot maksimalno dopustno v velikosti 50% obstoječega objekta, kar bi v konkretnem primeru pomenilo dozidavo le v velikosti 533,0 m².

- obstoječi objekt 1.066,0 m² → **max. dopustna dozidava po opredelitvi dozidave 533,0 m² oz. FZ samo 8,5%**

Iz navedenega izhaja, da je na predmetni gradbeni parceli dopustna pozidava v skupni velikosti 11.300,0 m² upoštevajoč max Fz. Zaradi specifičnosti dejavnosti gre v konkretnem primeru za dozidavo obstoječega objekta, kar bi pomenilo izhajajoč iz opredeljenega pomena pojma dozidave po OPN MOL ID dopustnih le dodatnih 533,0 m² zazidanih površin.

Navedeno napeljuje k temu, da bi investitor moral zgolj zaradi zagotavljanja skladnosti z OPN odstraniti obstoječi objekt in zgraditi novega v enakih končnih dimenzijah, da bi lahko zagotovil zadostne površine za opravljanje dejavnosti. V prostoru bi bila po izvedeni novogradnji celotnega objekta enaka situacija kot pri dozidavi obstoječega, zato je od investitorja nesmiselno zahtevati odstranitev obstoječega objekta, tako zaradi povzročanja nepotrebnih stroškov, kot tudi nepotrebnega obremenjevanja okolja z gradbenimi odpadki.

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od pogoja določenega v 11. točki 3. člena OPN MOL ID, ki s pojmom dozidave objekta dopušča povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 %, in sicer tako, da je lahko prizidava tudi večja, ob upoštevanju predpisanega faktorja zazidanosti, ki je največ 60 %, faktorja zelenih površin, ki je najmanj 15%, in ostalih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev.

6.1 SKLADNOST Z OSTALIMI PIP

Individualno odstopanje od PIP nima vpliva na druga določila OPN.

➤ Utemeljitev:

Skladnost z ostalimi PIP se bo izkazovala v projektni dokumentaciji.

Izvleček PIP-ov za predmetno EUP je v točki 5.5.3 tega elaborata. Izvleček opisa skladnosti iz projektne dokumentacije:

1.1. dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe (11. člen OPN MOL ID)

- Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

- Dopustna je tudi gradnja parkirišč za kombinirana in tovorna vozila za potrebe poštnega logističnega centra. (Odlok o spremembah OPN 42/18).

Skladno s pogojem.

1.2. Tipi objektov (Preglednica 5 OPN MOL IP)

F- pritlični ali večnadstropni objekt večjih razponov

Predviden objekt je P skladiščni objekt in ustreza zahtevam.

1.3. Stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji (20. člen OPN MOL ID in PIP)

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) = $6220,50 \text{ m}^2 / 18862,9 \text{ m}^2 = 0.33$ (max. 0.6)
Faktor zelenih površin (Z) = $3939 \text{ m}^2 / 18862,9 \text{ m}^2 = 0.21$ (min. 0.15)

1.4. Zasaditev dreves (34. člen OPN MOL ID)

Območje CDd najmanjše število dreves 15 dreves/ha.

Ob predvidenem objektu na parceli predvideni za gradnjo 18862,9 m² je predvidenih 33 dreves.

1.5. Parkirne cone (37. člen OPN MOL ID)

Za predmetno parcelo je parkirna cona 3.

1.6. Parkirni normativi (38. člen OPN MOL ID)

- Za objekte klasifikacije 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami 1 PM/70,00 m² objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce
Za površine 166,3 m² potrebujemo 3PM (od tega 2PM za obiskovalce).
- Za objekte klasifikacije 12520 - Rezervoarji, silosi in skladišča – brez strank so zahtevana 3 PM.
Za površine 4021m² potrebujemo 3PM
- Za objekte 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) je zahtevano 1 PM / 70 m² površine od tega 10 % PM za obiskovalce

Za površine 365,7 m² potrebujemo 6PM (od tega 1PM za obiskovalce)

Skupaj je potrebnih 6PM od tega 3 za obiskovalce.

Ob predvidenem objektu na parceli predvideni za gradnjo 18862,9 m² je predvidenih 98 PM od tega 9 PM za obiskovalce.

2. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- a. Varovalni pas prometne infrastrukture- lokalne ceste LC, LG, LZ in LK je največ 10,00m (41.člen OPN MOL ID). **Predviden objekt je od lokalne ceste oddaljen več kot 10m.**
- b. Predviden poseg se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VVO III pri čemer so bili upoštevani vsi pogoji iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (ur. List RS št. 115/2007, 9/2008, 65/2012 in 93/2013).
- c. Obveznost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo (46. člen OPN MOL ID):
Objekt je priključen na vodovod preko obstoječega vodovodnega priključka.
Objekt je priključen na obstoječo kanalizacijsko omrežje.
Objekt je priključen na obstoječe plinovodno omrežje.
Objekt je priključen na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

6.2 VPLIVI INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA

Kot izhaja iz 4. točke tega elaborata:

LP se ne nanaša na PIP-e, ki določajo pogoje za infrastrukturo. Tudi s predmetnim individualnim odstopanjem od PIP je zagotovljeno infrastrukturno opremljanje območja LP.

Območje LP se NE nahaja v območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP oz. so projektni rešitve skladne z varstvenimi režimi in so k projektni dokumentaciji pridobljena ustrezna mnenja nosilcev urejanja prostora.

Ob izpolnjevanju drugih PIP nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja ali poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč – glej točko 7.4. in 7.5 tega elaborata.

7 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

7.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve določa 127. člen ZUreP-2. S predmetno LP se za doseganje gradbenega namena prostorsko izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so določeni v OPN MOL ID, kot določa namen LP v drugi alineji 127. člena ZUreP-2.

V točki 3.1 pravnega mnenja, navedenega v točki 8.2.2 tega elaborata, se ugotavlja, ali določa določba OPN MOL ID, od katere se dopušča z LP individualno odstopanje (11. točka 3. člena OPN MOL ID), prostorski izvedbeni pogoj.

Prostorski izvedbeni pogoji se določijo s prostorskimi akti, pri čemer gre za take pogoje, ki so pomembni za podrobnejše projektiranje prostorske ureditve. Ločiti je potrebno prostorsko ureditvene pogoje od splošnega pravnega režima, ki velja za določene prostorske ureditve. Pravni režim ni določen s prostorskimi akti, pač pa z zakonom ali drugim splošnim predpisom, hkrati pa je pravni režim omejitev, ki jo mora upoštevati prostorski akt pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev.

Ker noben zakon (ZUreP-2, GZ) ali kak drug splošen predpis ne določa omejitev glede dozidave, je obravnavana omejitev OPN MOL ID na povečanje največ 50% BTP pri dozidavi poseben pogoj za projektiranje prostorskih ureditev na območju veljavnosti OPN MOL ID in zato predstavlja prostorski izvedbeni pogoj.

7.2 OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE

Na predmetni gradbeni parceli je dopustna pozidava v skupni velikosti 11.300,0,0 m² upoštevajoč max Fz. Zaradi specifičnosti dejavnosti gre v konkretnem primeru za dozidavo obstoječega objekta, kar bi pomenilo izhajajoč iz opredeljenega pomena pojma dozidave po OPN MOL ID dopustnih le dodatnih 533,0 m² zazidanih površin.

Navedeno napeljuje k temu, da bi investitor moral zgolj zaradi zagotavljanja skladnosti z OPN odstraniti obstoječi objekt in zgraditi novega v enakih končnih dimenzijah, da bi lahko zagotovil zadostne površine za opravljanje dejavnosti. V prostoru bi po izvedeni novogradnji celotnega objekta bila enaka situacija kot pri dozidavi obstoječega, zato je od investitorja nesmiselno zahtevati odstranitev obstoječega objekta.

Iz navedenega v elaboratu izhaja, da obstajajo 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. Gre za naslednje opredelilne znake objektivnih okoliščin:

- gre za omejujočo okoliščino, saj v primeru njenega upoštevanja investitor ne more zgraditi nameravanega objekta v zadostni velikosti in tako ne more uresničiti svoje investicijske namere;
- okoliščina je zvezana z lokacijo, saj obstoječi objekt leži na zadevni lokaciji, tako da je mogoče in tudi potrebno vključiti v novi objekt;
- investitor na te omejujoče okoliščine ne more vplivati, saj sedanji objekt tam že obstoji in je še dovolj nov ter take konstrukcije, da ga je mogoče s prizidavo vključiti v nov objekt oziroma z njim povezati; teh okoliščin investitor sedaj ne more spremeniti ali nanje vplivati;

- upoštevanje zadevnega PIP (povečanje le do 50% BTP) bi pomenilo, da investitor ne bi mogel izvesti dozidave, pač pa novogradnjo; to pomeni, da bi moral v celoti odstraniti obstoječi objekt in zgraditi novega; s tem bi imel nesorazmerne stroške, podaljšal bi se čas gradnje in nastalo bi precej več gradbenih odpadkov.

Od tod sledi, da obstajajo skladno s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, in ob tem terjajo še nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine, in sicer ob izpolnjevanju pogoja o max. dopustni velikosti dozidave (11. točka 3. člena OPN MOL ID) .

7.3 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

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

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti drugih izvedbenih pogojev znotraj EUP TR-519, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Odstopanje sledi namembnosti te EUP, kot izhaja iz OPN MOL ID, ki dovoljuje za potrebe poštnega logističnega centra gradnjo skladišča (samo skladišča in pokrite skladiščne površine) in parkirišča za kombinirana in tovorna vozila; predlagano odstopanje, ki omogoča gradnjo ustrezno velikega logističnega centra je torej izrecno v skladu s cilji prostorskega razvoja, kot izhajajo iz OPN MOL ID.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

7.4 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

Investicijska namera je predstavljena v točki 3.2 tega elaborata.

S predmetno LP se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj bodo upoštevani vsi pogoji iz OPN MOL ID (namen objekta, Fz, ustrezne parkirne cone, faktor zelenih površin), pri tem pa se upoštevajo drugi prostorski izvedbeni pogoji. V točki 6.1 tega elaborata je opisana skladnost z ostalimi PIP-i.

Pri tem nameravana gradnja:

- ne bo spremenila načrtovanega videza območja, ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja – nima nobenega vpliva na načrtovan videz območja. V prostoru bi bila po izvedeni novogradnji celotnega objekta enaka situacija kot pri dozidavi obstoječega - glej tudi točko 6. tega elaborata;
- ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer – nima vpliva. Območje LP se nahaja na območju namenske rabe, kje bivanje ni dopustno. Glede na obstoječe dejavnosti v neposredni bližini in glede na načrtovane odmike od obstoječih objektov ni vpliva na delovne razmere.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

7.5 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Gre zgolj za dopustitev odstopanja od določb PIP OPN MOL ID (dozidava / Fz pri novogradnji), ki bi posledično pomenila odstranitev obstoječega objekta zgolj zaradi zagotavljanja formalne skladnosti z OPN MOL ID, pri čemer pa bi bila končna situacija v prostoru enaka.

Dopustno odstopanje ne posega na nepozidana stavbna zemljišča in z ničemer ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Upoštevan je varovalni pas javne ceste, saj je objekt oddaljen od nje več kot 10 m.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

7.6 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

LP se ne nanaša na PIP-e, ki določajo pogoje za posege v območje varstvenih režimov. Kot izhaja iz **točke 4 tega elaborata** se območje LP ne nahaja območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP oz. so projektne rešitve skladne z varstvenimi režimi in so k projektni dokumentaciji pridobljena ustrezna mnenja nosilcev urejanja prostora.

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

8 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

Predmet LP je skladno s 129. členom ZUreP-2 dopustitev individualnega odstopanja od PIP za objekt PLC Ljubljana – ŠIKA - dozidava.

Za nameravano gradnjo je izdelana projektna dokumentacija in pridobljena vsa mnenja NUP (razen seveda MOL – skladnost z OPN MOL ID).

Območje LP je območje gradbene parcele, določene v predmetni dokumentaciji in zajema parc.št.: 428/27, 428/28, 477/40, 477/44, 480/4, 480/18, 480/35, 485/8, 492/1, 492/47, vse ko. 1772 - Trnovsko predmestje.

Dopustno pozidavo (horizontalne gabarite) določata naslednji določbi OPN MOL ID:

- 3. člen OPN MOL ID določa max. dozidavo v velikosti 50% obstoječega objekta,
- PIP za EUP TR-519 (Priloga 1 OPN MOL ID) dopušča max Fz 60%.

Ob ugotavljanju skladnosti nameravane gradnje z določili OPN MOL ID je bila ugotovljena omejujoča velikost dozidave, ki sledi iz definicije pojma dozidave v OPN MOL ID upoštevajoč, da se na območju nahaja že obstoječ objekt, in sicer v odnosu do dopustne maksimalne velikosti pozidave območja v primeru novogradnje, kot jo določajo prostorski izvedbeni pogoji za predmetno enoto urejanja prostora..

PIP za EUP TR-519 (Priloga 1 OPN MOL ID) dopušča faktor zazidanosti (Fz) v velikosti 60% gradbene parcele (nameravana gradnja dosega le Fz 33%).

Vendar 3. člen OPN MOL ID določa, da je dozidava lahko v max. v velikost 50% obstoječega objekta, kar bi pomenilo Fz le 8,5% in predstavlja le 10% potrebnih novih površin.

Kar pomeni, da bi investitor lahko zagotovil potrebne površine za opravljanje dejavnosti ob zagotavljanju skladnosti z OPN z odstranitvijo obstoječega objekta in z novogradnjo celotnega objekta (in ne z dozidavo). V prostoru bi bila po izvedeni gradnji enaka situacija, zato je od investitorja nesmiselno zahtevati odstranitev obstoječega objekta, tako zaradi povzročanja nepotrebnih stroškov, kot tudi nepotrebnega obremenjevanja okolja z gradbenimi odpadki.

Iz tega elaborata izhaja, da obstajajo skladno s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, in ob tem terjajo še nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine, in sicer ob izpolnjevanju pogoja o max. dopustni velikosti dozidave (11. točka 3. člena OPN MOL ID) .

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od pogoja določenega v 11. točki 3. člena OPN MOL ID, ki s pojmom dozidave objekta dopušča povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 %, in sicer tako, da je lahko prizidava tudi večja, ob upoštevanju predpisanega faktorja zazidanosti, ki je največ 60 %, faktorja zelenih površin, ki je najmanj 15%, in ostalih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Investitor predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje od navedenega pogoja za predmetno investicijsko namero in predlaga MOL, da sprejme ustrezen sklep o lokacijski preveritvi.

8.1 PREDLOG SKLEPA

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

S K L E P

o lokacijski preveritvi za objekt PLC Ljubljana – ŠIKA v enoti urejanja prostora TR-519

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na objekt PLC Ljubljana – ŠIKA, načrtovan na zemljišču, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1722 Trnovsko predmestje: 492/1, 480/4, 485/8, 477/44, 492/47, 480/18, 480/35, 477/40, 428/27, 428/28 in se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 -- obvezna razlaga, 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora TR-519 z namensko rabo CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od pogoja določenega v 11. točki 3. člena OPN MOL ID, ki s pojmom dozidave objekta dopušča povečanje BTP obstoječega objekta do največ 50 %, in sicer tako, da je lahko prizidava tudi večja, ob upoštevanju predpisanega faktorja zazidanosti, ki je največ 60 %, faktorja zelenih površin, ki je najmanj 15%, in ostalih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____

Številka: _____
Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

8.2 VIRI

8.2.1 Seznam podatkovnih virov:

- Urbinfo
- Atlas okolja
- Naravovarstveni atlas:
- Register nepremične kulturne dediščine
- E-prostor

Pregled podatkov po virih: september 2019.

ZKP z dne 1.12.2019, vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>)

8.2.2 Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata

- DGD, Poštno logistični center Ljubljana - Šika, novogradnja - prizidava, št. ŠB 07/2019-1, projektant PINSS d.o.o. Nova Gorica, Industrijska cesta 5, 5000 Nova Gorica, odg. vodja. proj.: Luka Školaris, u.d.i.a., ZAPS 1750,
- Hidravlična presoja vpliva predvidenih posegov na poplavno nevarnosti, št. 2-02/18-H, Šempeter pri Gorici, julij 2019, izdelal HIDROLAB d.o.o., Ulica Nikole Tesle 33 A, 5290 Šempeter pri Gorici,
- Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za objekt PLC Ljubljana – ŠIKA, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 18.11.2019.

PRILOGE – GRAFIČNI DEL

Digitalne priloge:

- 1_izsek_iz_ZKP_TM
- 2_izvorno_obmocje_LP_TM
- 3_obmocje LP_OPN