

dokumentacija

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

*identifikacijska številka
v zbirki prostorskih aktov*

naročnik / investitor

**DAVIDOV HRAM d.o.o. Ljubno
Loke 37
3333 Ljubno ob Savinji**

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**

P 155154

št. projekta

kraj in datum izdelave

Šenčur, december 2020

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:

EVGENIJA PETAK
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 1111 A

odgovorni geodet

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

žig:

podpis:

MATEJ PENIČ
univ. dipl. inž. geod.
IZS. Geo0304

št. projekta

P 155154

kraj in datum izdelave

Šenčur, december 2020

Skupina izdelovalcev elaborata lokacijske preveritve:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Špela Kragelj Bračko, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Tjaša Kimovec, mag.inž.kraj.arh.

Pravne podlage elaborata lokacijske preveritve:

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

Predstavnik pripravljavca lokacijske preveritve:

Tomaž Levičar, univ.dipl.inž.arh.

Predstavnik investitorja:

Dušan Žehelj

KAZALO VSEBINE

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	5
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.1 OPIS LOKACIJE	6
2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.3 SEZNAM ZEMLJIŠKIH PARCEL, KI SO PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS)	9
2.5 SEZNAM SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	10
2.6 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 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	13
3.5 IZVLEČEK POGOJEV IZ UN, KI VELJA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	13
4. PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	16
4.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA	16
4.2 FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU	16
4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV	18
4.4 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV KOMUNALNE OPREME	19
4.5 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE	21
4.6 NOVOGRADNJE NA OBMOČJU OBRAVNAVANE EUP IN V BLIŽNJI OKOLICI	23
4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP	23
5. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	24
5.1 PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE	24
5.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANA ODSTOPANJA	25
5.3 USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	30
5.4 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA AKTA	31
5.5 VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	32
5.6 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI	32
6. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ...	35
7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	35
8. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE	36
9. SEZNAM PRILOG K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE	36

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

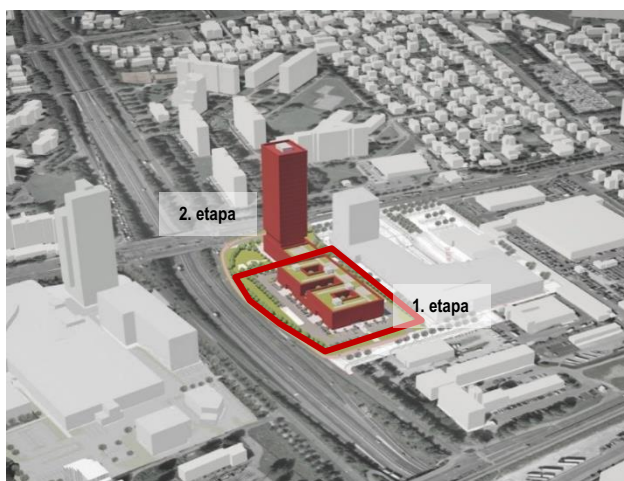
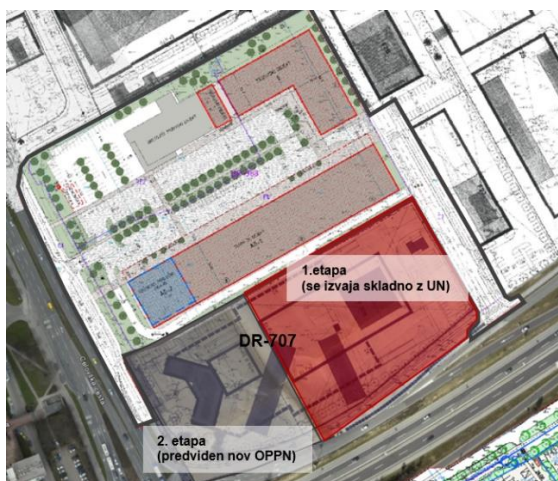
Investitor in hkrati pobudnik lokacijske preveritve, Davidov hram d.o.o., je lastnik dela zemljišč, ki se ureja z **Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP4/1-1 Avtotehna** (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18) – v nadaljevanju: UN in na katera ima namen umestiti nov sodoben poslovni 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. Do uveljavitve novega OPPN 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: Partnerstvo Celovška 4.



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

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.

Predvidena individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v UN so sledeča:

- namesto dopustnih dveh kletnih etaž bi investitor želel zgraditi tri kletne etaže,
- v delu tlorisa poslovnega centra bi želel umeščati dodatno etažo – medetažo,
- izven okvirov gradbenih mej bi investitor želel umeščati nadstrešnice, ki ne bodo opredeljene kot pomožni objekti, ampak kot deli glavnega objekta.

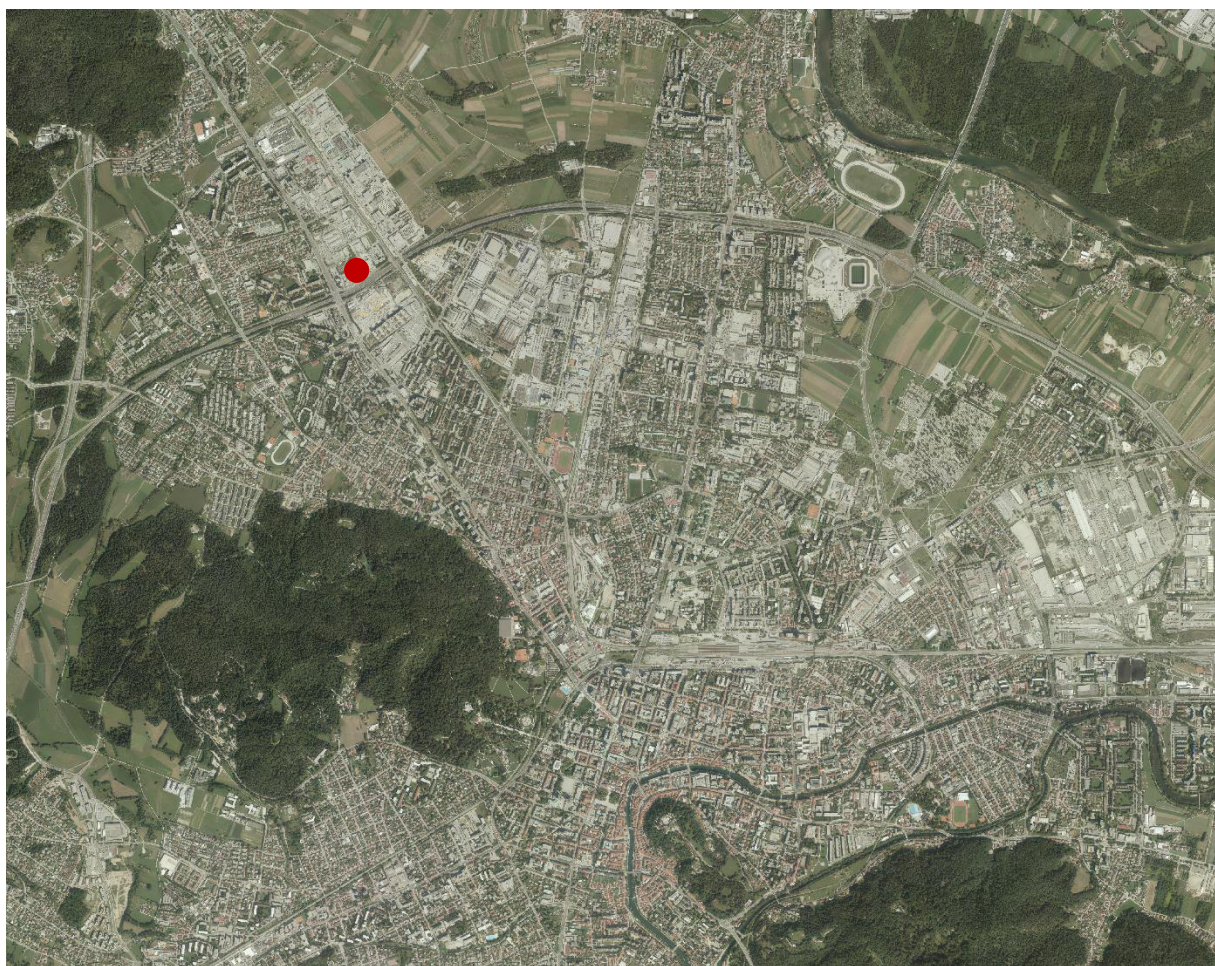
Predlagana individualna odstopanja so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije veljavnega UN in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

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).

	parc. št.	k.o.	površina (m ²) GURS	površina (m ²) v LP	lastnik
1.	766/14	Dravlje (1738)	776	765	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
2.	766/15	Dravlje (1738)	1.110	1.110	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
3.	766/16	Dravlje (1738)	107	102	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
4.	766/23	Dravlje (1738)	8.118	4.670	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
5.	766/24	Dravlje (1738)	1.542	1.463	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
6.	766/25	Dravlje (1738)	3.350	3.162	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
7.	767/5	Dravlje (1738)	119	103	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
8.	768/2	Dravlje (1738)	331	310	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
9.	770/1	Dravlje (1738)	42	42	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
10.	770/4	Dravlje (1738)	132	131	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
11.	770/6	Dravlje (1738)	20	20	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
12.	771/1	Dravlje (1738)	244	232	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
13.	771/2	Dravlje (1738)	34	34	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
14.	771/6	Dravlje (1738)	158	158	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
15.	776/2	Dravlje (1738)	32	32	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
16.	777/1	Dravlje (1738)	248	248	DAVIDOV HRAM Veletrgovina d.o.o. Ljubno, Loke 037, 3333 Ljubno ob Savinji
skupaj:			12.582		

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, GURS; julij 2020, avgust 2020)

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 **12.582 m²**.

(površina je povzeta po podatkih GURS, z izjemo parcel, ki so le delno v območju lokacijske preveritve, te so pomejene iz grafičnih podlog)

2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU PARCELE (GURS)

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1738 DRAVLJE številka parcele 766/25



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

2.5 SEZNAM SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

območje		parc. št.	k.o.	površina (m ²)	lastnik
OPPN 174	1.	761	Dravlje (1738)	187	MONS nepremičnine in inženiring, d.o.o., Trdinova ulica 009, 1000 Ljubljana
	2.	1653/3	Dravlje (1738)	8.739	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava
	3.	756/15	Dravlje (1738)	236	REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 018, 1000 Ljubljana
	4.	756/23	Dravlje (1738)	1.506	MONS nepremičnine in inženiring, d.o.o., Trdinova ulica 009, 1000 Ljubljana
	5.	756/24	Dravlje (1738)	12.632	MONS nepremičnine in inženiring, d.o.o., Trdinova ulica 009, 1000 Ljubljana
	6.	759/3	Dravlje (1738)	2.630	MONS nepremičnine in inženiring, d.o.o., Trdinova ulica 009, 1000 Ljubljana
	7.	763/3	Dravlje (1738)	3.510	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava
	8.	766/7	Dravlje (1738)	13	REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 018, 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	ADRIATIC SLOVENICA ZAVAROVALNA DRUŽBA D.D., Ljubljanska cesta 003A, 6000 Koper - Capodistria

Tabela 2: Seznam sosednjih zemljišč (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, julij 2020, avgust 2020)

2.6 PRIKAZ LASTNIŠTVA NA ŠIRŠEM OBMOČJU



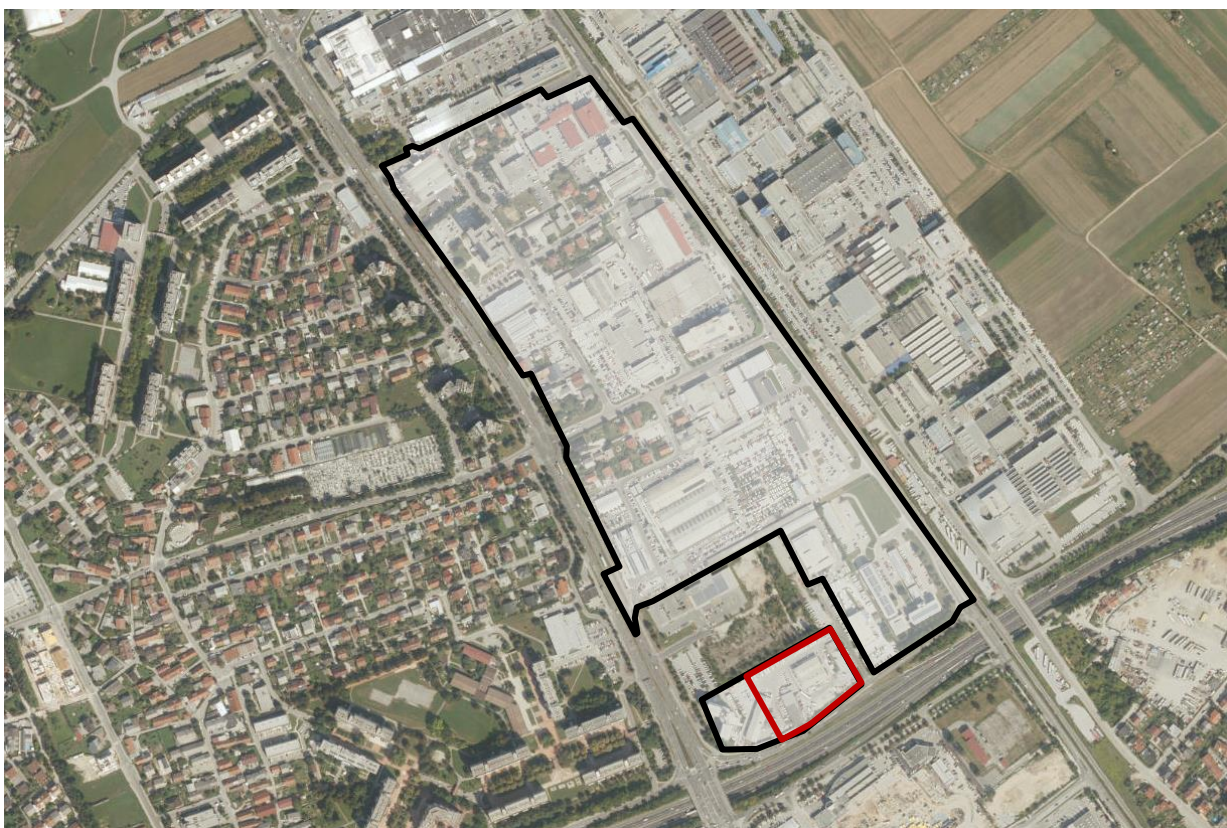
Slika 7: Prikaz lastniške strukture na digitalnem katastrskem načrtu (vir: Javni vpogled v Zemljiško knjigo, julij 2020, avgust 2020)

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

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

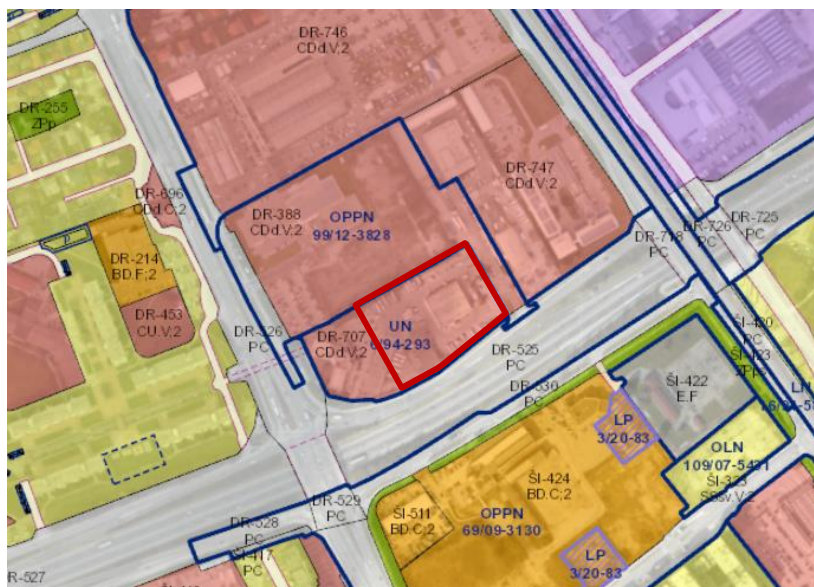
Podrobnejše namenske rabe v EUP, znotraj območja UN:

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	PC – površine pomembnejših cest	Območja, namenjena cestnemu prometu.
DR-599		
DR-526		

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

3.4 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

- območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov
- območje lokacijske preveritve
- CDd območje centralnih dejavnosti brez stanovanj
- PC površine cest

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

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

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

Izveček 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-skladišnim 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, peščevim hodnikom in ploščadim in urejenim zelenim površinam.

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

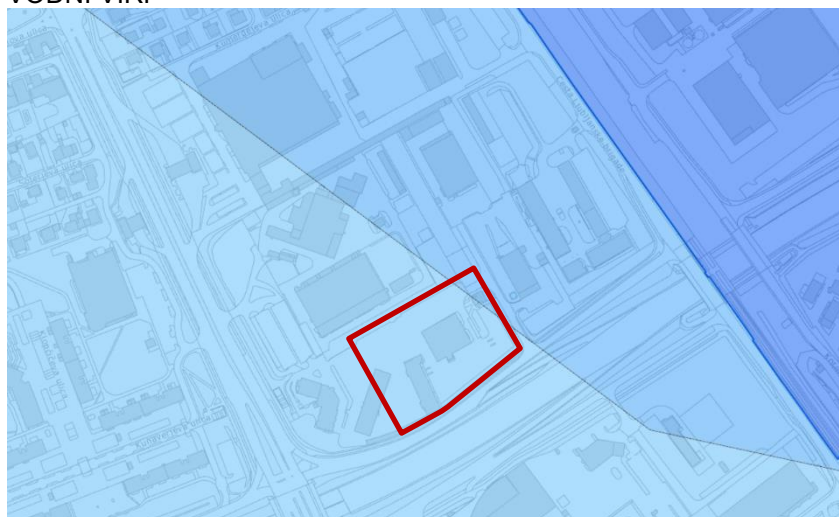
4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

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	- Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja (Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlavnih 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



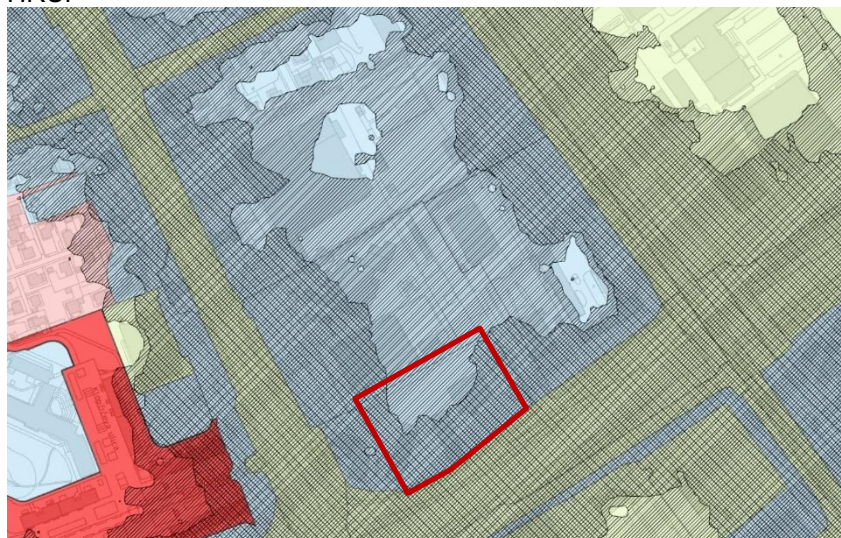
LEGENDA

- 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)

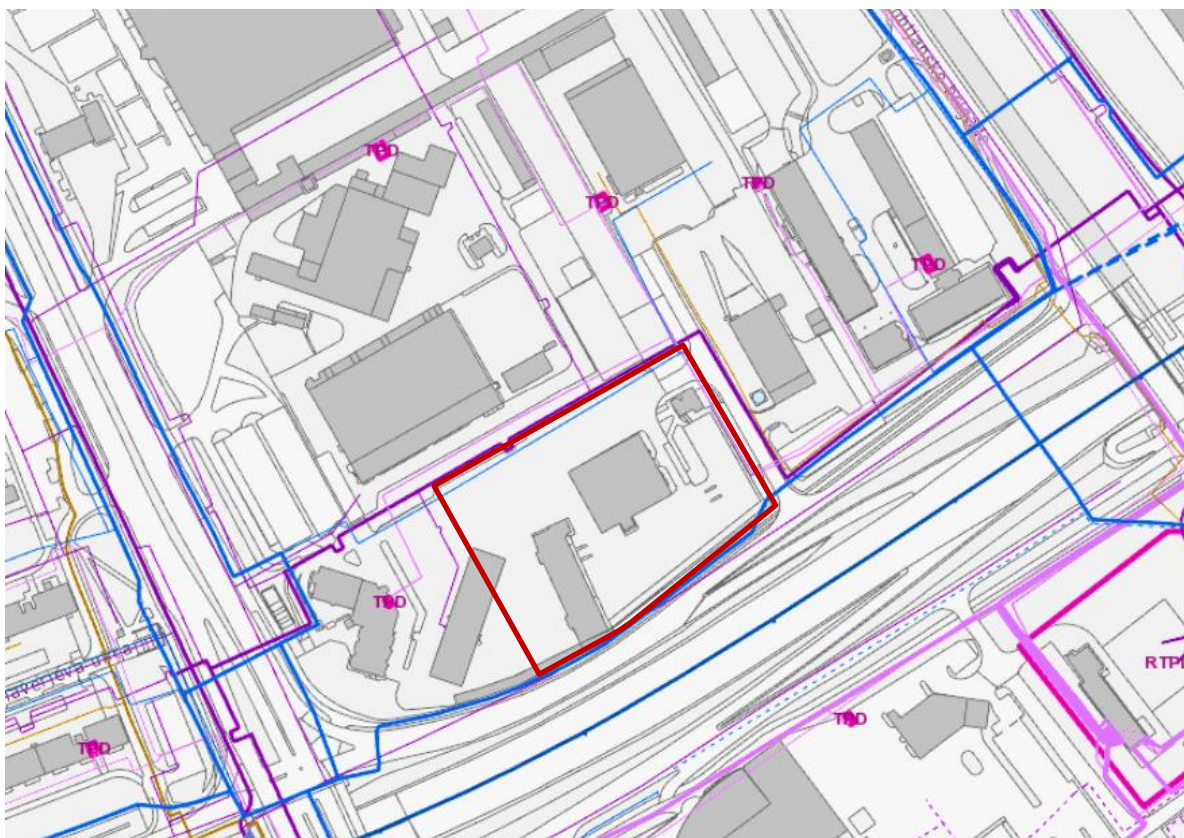
Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom.

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)

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

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.

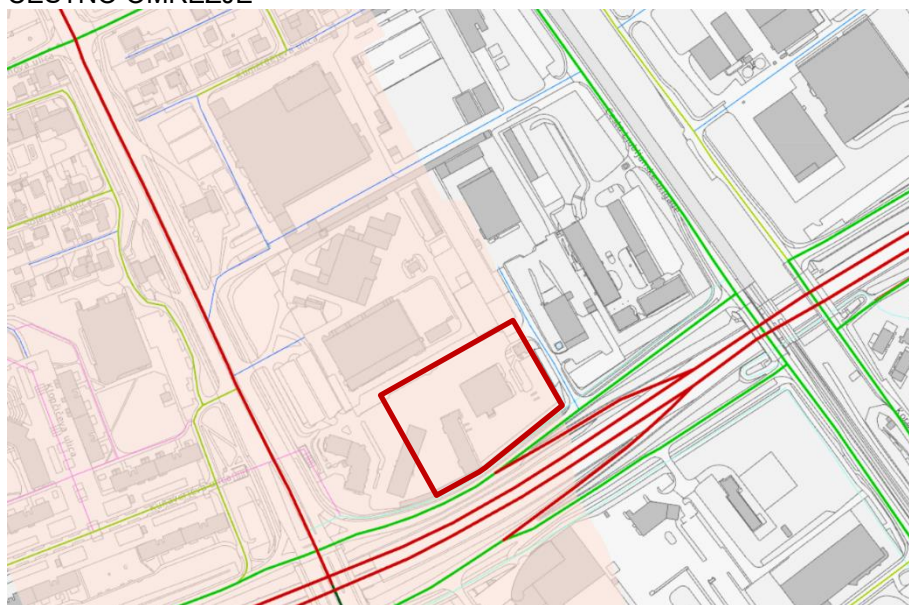
4.5 OBMOČJA VAROVALNIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE

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



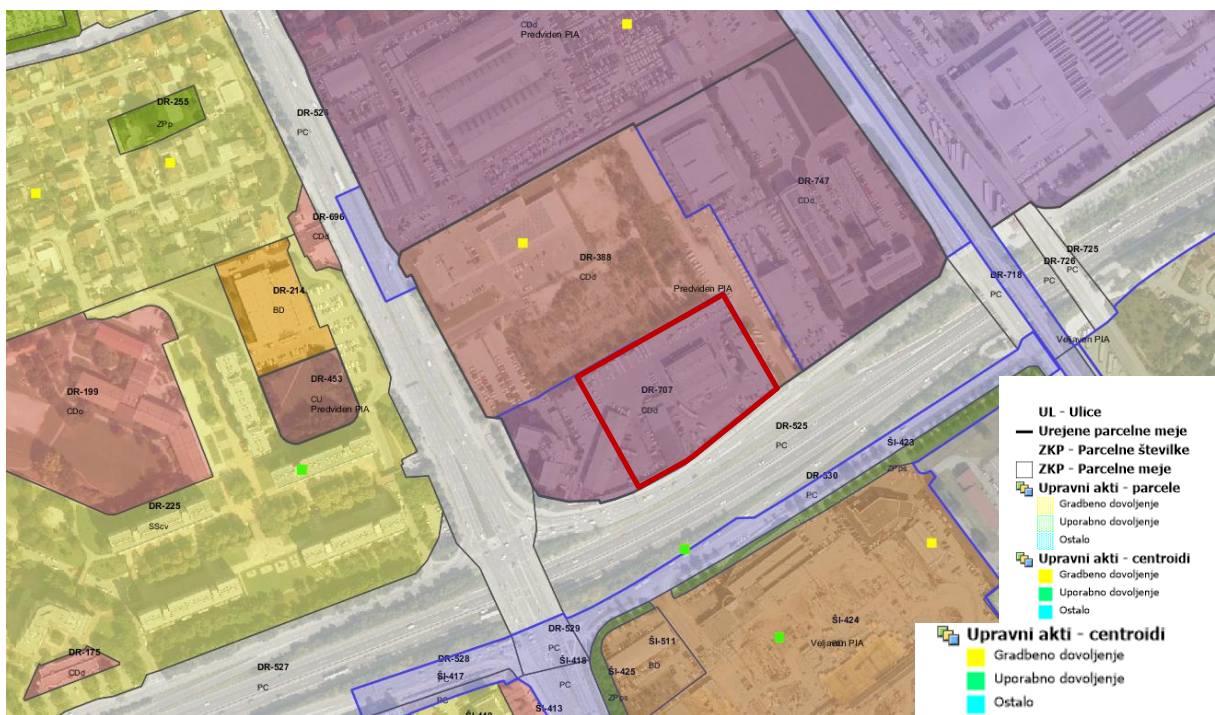
Slika 22: Kolesarsko omrežje (vir: Urbinfo)

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, 17.8.2020)

4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP

Na območju EUP DR-707 še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

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 prostorskega 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. 41/18).

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 PREDLAGANA ODSTOPANJA

5.2.1. Podzemna izraba:

namesto dopustnih dveh kletnih etaž bi investitor želel zgraditi tri kletne etaže.

▪ Določilo iz veljavnega UN:

10. člen UN določa, da je maksimalna podzemna izraba dve kletni etaži oziroma podkletitev do največ 2 m do najvišjega znanega nivoja podtalnice.

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 mej in linij pod pogojem, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje cestnih teles in da ne onemogočajo predvidene hortikulture ureditve.

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

▪ Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje določil glede podzemne izrabe je sledeče:

Na območju funkcionalne enote F30a je dopustna gradnja treh kletnih etaž, pri čemer je za varovanje podtalnice pred gradnjo in med projektiranjem ter pri sami izvedbi potrebno upoštevati dodatne zaščitne ukrepe in zahtevnejši standard gradnje.

▪ Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Na obravnavanem območju je nivo podtalne vode (visoko stanje) na cca. 282,3 m n.v., kota terena pa je na cca. 307 m n.v.. Nivo podtalne vode je torej cca. 24,7 m pod nivojem terena, kar pomeni, da bi bilo glede na zahtevan minimalni 2 m odmik od nivoja podtalnice možno zgraditi več kot dve kletni etaži.

Bistvena razlika med običajno višino (globino) dveh kletnih etaž (cca. -7 m) in koto +2 m nad nivojem podtalnice (cca. -22,7 m) verjetno izhaja iz dejstva, da v času priprave in sprejemanja UN točen nivo podtalnice ni bil poznan, zato tudi ni mogel predvideti oz. dopustiti gradnje več kletnih etaž.

Poleg navedenega v času priprave UN analiza tveganja za podzemne vode ni bila izdelana, zato UN določa, da se naj ta izdela v fazi priprave projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

V kolikor bi se analiza tveganja za podzemne vode izdelala že v fazi priprave UN, bi se lahko že v UN določili natančnejši pogoji pod katerimi bi se dopustila tudi gradnja več kletnih etaž. Z ustreznimi omilitvenimi ukrepi je namreč negativne vplive na podtalno vodo možno preprečiti tudi v primeru, da se z gradnjo posega globlje pod nivo terena.

Nujnost gradnje treh kletnih etaž v konkretnem primeru izhaja iz dejstva, da mora investitor za predvideno zavarovalniško dejavnost zagotoviti več površin za mirujoči promet, kot jih zahtevajo druge poslovne dejavnosti, saj mora poleg površin za parkiranje vozil zaposlenih ter za parkiranje službenih vozil zagotavljati tudi površine za izvajanje cenitev poškodovanih vozil ter površine za začasno parkiranje poškodovanih vozil (pred odvozom na popravila).

Poleg potrebnih površin za predvideno zavarovalniško dejavnost v F30a pa želi investitor v predvideni kletni garaži zagotoviti tudi del potrebnih parkirnih površin za predvideno dozidavo poslovnega centra v F30b. Glede na dopustno etažnost objekta v F30b (predviden je višinski poudarek) in predvideni program (mešan poslovni program, zavarovalništvo, gostinstvo) tudi v sosednji funkcionalni enoti v dveh kletnih etažah in v okviru po UN predvidenega gabarita kletne etaže, ne bo možno zagotoviti zadostnih površin za parkiranje. Zaradi navedenega investitor namerava v predvidenih treh kletnih etažah v F30a zagotoviti tudi del potrebnih parkirnih površin za F30b (investitor ima v lasti tudi del zemljišč v F30b).

Ker torej za z UN dopustne bruto tlorisne površine poslovnega centra (v F30a in F30b), investitor glede na sodobne standarde in potrebe zavarovalniške dejavnosti, v dveh kletnih etažah ne more zagotoviti zadostnih površin za mirujoči promet, predlaga, da se mu dopusti gradnja dodatne kletne etaže, ki bo cca. 13 m nad nivojem podtalnice, kar je še vedno več kot zahtevanih minimalnih 2 m nad nivojem podtalnice.

Objektivna okoliščina, na podlagi katere bi občina investitorju lahko dopustila odstopanje od PIP je predlagana tehnična rešitev (gradnja več kletnih etaž), ki v času priprave UN ni bila uporabljena, je pa ustrezna oz. primernejša od predlagane z vidika racionalne izrabe zemljišč.

V času priprave UN so bile namreč potrebe po zagotavljanju števila parkirnih površin manjše kot danes, zato določila starejših prostorsko izvedbenih aktov (sprejetih pred uveljavitvijo OPN MOL - ID) še ne

vzpodbujajo racionalne rabe zemljišč s prednostnim umeščanjem površin za mirujoči promet pod nivo terena.

Kot objektivno okoliščino, na podlagi katere se investitorju lahko dopusti individualno odstopanje od PIP lahko štejemo tudi dejstvo, da je po UN območje primarno namenjeno proizvodnim, skladiščnim in servisnim dejavnostim, ki so s stališča vplivov na okolje (tudi vplivov na podtalnico) bistveno bolj obremenjujoče kot dejavnost, ki jo investitor namerava umeščati na obravnavano lokacijo.

Dejavnost, ki jo investitor umešča na obravnavano funkcionalno enoto, je tudi bistveno manj obremenjujoča za podtalnico kot dejavnosti, ki se trenutno odvijajo v prostoru.

UN sicer ne glede na predvideno dejavnost, za obravnavano funkcionalno enoto, zahteva izdelavo sanacijskega programa, ki bo omejil oz. ukinil uporabo snovi, ki lahko ogrožajo podtalnico, prav tako pa za gradnjo podzemne etaže zahteva pridobitev strokovnega mnenja o zaščiti podtalnice.

Predvidene vplive gradnje treh kletnih etaž v primerjavi z dvema kletnima etažama obravnava tudi izdelano Hidrogeološko mnenje, ki ga je izdelal Geološki zavod Slovenije (št.: 631-237/2020, datum: september 2020) in je priloga k elaboratu lokacijske preveritve (Priloga 2).

V navedenem mnenju je bilo ugotovljeno, da je gradnja tretje kletne etaže dopustna, v kolikor bodo pri njeni izvedbi upoštevani dodatni zaščitni ukrepi za zaščito podtalnice, ki pa se bistveno ne razlikujejo od zaščitnih ukrepov, ki bi jih bilo potrebno izvesti tudi v primeru gradnje dveh kletnih etaž.

Dodatno zahtevan zaščitni ukrep v primeru gradnje tretje kletne etaže je le obveznost izvedbe zasipa gradbene jame med steno gradbene jame in objektom z istim materialom kot v naravnem stanju (z namenom preprečitve zmanjšanja zadrževalnih sposobnosti krovnih plasti tik ob objektu in v območju gradbene jame).

Umeščanje parkirnih površin v podzemne etaže je skladno s cilji urejanja prostora (s stališča racionalne izrabe zemljišč ter ob upoštevanju zahtevanih zaščitnih ukrepov tudi s stališča varstva okolja).

Omejitev glede podzemne izrabe v UN je v primerjavi s pogoji za gradnjo kletnih etaž, ki jih za celotno območje MOL določa OPN MOL – ID za investitorja tudi bolj omejujoča, saj mu ne omogoča enakih možnosti glede posegov pod nivojem terena kot če bi gradil na območju, ki se ureja z OPN MOL - ID. OPN MOL - ID namreč v 12. členu dopušča gradnjo podzemnih etaž dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov.

Navedeno pomeni, da so pogoji glede podzemne izrabe v UN bolj omejujoči kot pogoji, ki jih določa OPN MOL – ID, ki za preostale lokacije v MOL omogoča, da se s preveritvijo geomehanskih, hidroloških in drugih razmer lokacije določi možnosti in obseg dopustnih posegov pod nivojem terena.

Z ustreznimi strokovnimi podlagami je namreč možno določiti ustrezne zaščitne ukrepe pred gradnjo, v fazi načrtovanja ter med gradnjo, ki bodo preprečili negativne vplive na podtalnico.

Objektivna okoliščina je torej tudi v tem, da so za obravnavano zemljišče v UN določene bolj omejujoče okoliščine glede posegov pod nivojem terena, na katere investitor ne more vplivati in mu onemogočajo izvedbo predvidene investicije oz. terjajo spremembo izvedbenega prostorskega akta oz. sprejem novega OPPN kar bi za konkretno investicijo predstavljalo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

5.2.2. Etažnost nadzemnega dela objekta:

v delu tlorisa poslovnega centra investitor želi izvesti dodatno etažo – medetažo.

▪ Določilo iz veljavnega UN:

5. alineja 14. člena UN določa, da je maksimalni vertikalni gabarit novih objektov v funkcionalnih enotah, ki niso ob Celovski cesti, določen z etažnostjo do P+2 za poslovne objekte, izjemoma višji za proizvodno skladiščne objekte.

14. člen

Vertikalni gabariti:

...
- 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,
...

▪ **Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje določil glede etažnosti nadzemnega dela objekta je sledeče:**

Na območju funkcionalne enote F30a je dopustni vertikalni gabarit stavb: P+Me+2; največja višina do venca stavbe je lahko 17 m; dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

▪ **Obrazložitev objektivnih okoliščin:**

V pritlični etaži poslovnega centra bodo poleg poslovnih prostorov (pisarn) umeščeni tudi drugi programi, ki zaradi tehničnih in tehnoloških rešitev zahtevajo višje etažne višine kot so zahtevane za pisarniške prostore. Gre za kongresni center s konferenčnimi in drugimi večnamenskimi dvoranami, škodni center, v katerem bo nameščena tehnološka oprema za dvigovanje vozil za potrebe ocen škode, gostinski program z restavracijo in pripadajoče skladiščne prostore.

UN sicer za določene namembnosti objektov (npr. proizvodnjo in skladišča) dopušča tudi višje etažnosti kot P+2, vendar zgoraj navedenih programov, kljub temu, da zahtevajo višje etažne višine in da obsegajo tudi skladiščne in delavniške prostore, ne moremo klasificirati kot proizvodno skladiščne objekte, ampak le kot dele poslovnega objekta.

Zaradi različnih zahtev po etažnih višinah pritlične etaže se ponuja možnost, da se na delu pritličja, ki ne zahteva višjih etažnih višin, izvede medetaža.

UN glede vertikalnih gabaritov določa le dopustno število etaž, med tem, ko višina objektov v metrih ni opredeljena. Glede na v osnovi predvidene dejavnosti na tem območju (proizvodnja in skladiščna dejavnost) bi bilo na mesto predvidenega poslovnega objekta dopustno umestiti precej višji objekt (v primeru proizvodne oz. skladiščne dejavnosti bi bile lahko vse 3 dopustne etaže visoke kot je v konkretnem primeru predvidena višina pritlične etaže – t.j. cca. 6 m), zato umeščanje delne medetaže v okviru v osnovi predvidene višine objekta nima vplivov na zunanji videz objekta.

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

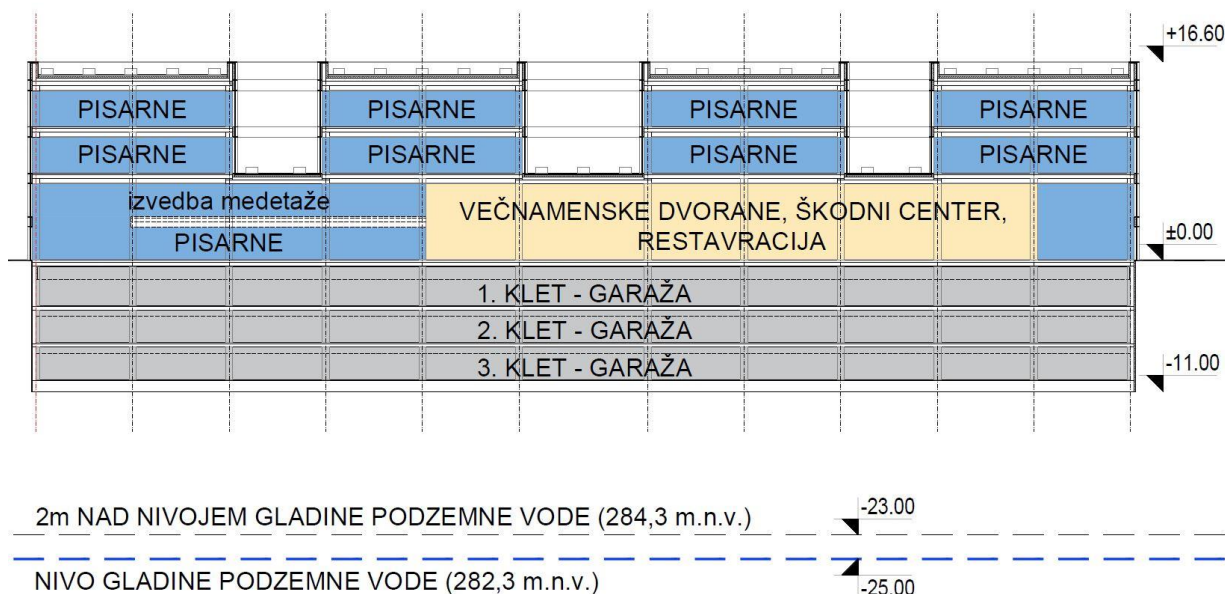
Z izvedbo delne medetaže bo investitor lahko dosegel z UN predvideno dopustno izrabo zemljišča v funkcionalni enoti, ki je zaradi nujnosti izvedb notranjih atrijev (potrebni so zaradi zagotavljanja osvetlitve delovnih prostorov) znotraj dopustne gradbene meje drugače ne bi mogel doseči.

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

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

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

Odstopanje od PIP, s katerim bo investitorju omogočena optimalna izraba zemljišča (z izvedbo medetaže se bo lahko čim bolj približal dopustnemu faktorju izrabe zemljišča po UN, FI = 1), je skladno tudi s cilji prostorskega razvoja občine, saj se območje UN, skladno z OPN MOL – ID nahaja na območju predvidenega OPPN, za katerega sta v izhodiščih za njegovo pripravo določena višja izraba zemljišč (FI = 1,6) ter višja etažnost stavb (predvidena tipologija je V – visoke stavbe, etažnosti P+2 in več +M ali T).



Slika 24: Shematski prikaz predvidenega objekta (prikaz medetaže in nivoja podtalnice)

5.2.3. Preseganje gradbene meje z nadstrešnicami:

izven gradbenih mej bi investitor želel umeščati nadstrešnice, ki se skladno z veljavno gradbeno zakonodajo ne štejejo med pomožne objekte, ampak kot deli glavnega objekta.

▪ Določilo iz veljavnega UN:

Horizontalni gabariti novih objektov so določeni v grafičnem delu UN, z gradbenimi mejami in gradbenimi linijami (13. člen).

V 11. členu UN določa dopustno izrabo izven okvira gradbenih mej in linij, na teh površinah so med drugim dopustne tudi postavitve pomožnih objektov kot so vratarne, nadstreški, ograje, kolesarnice, trafo postaje pod pogojem, da niso vizualno ali funkcionalno motilni in ne posegajo v komunalne vode.

11. člen

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

Na teh površinah so izjemoma možne postavitve pomožnih objektov kot so vratarne, nadstreški, ograje, kolesarnice, trafo postaje pod pogojem, da niso vizualno ali funkcionalno motilni in ne posegajo v komunalne vode. Enako velja v stanovanjskih funkcionalnih enotah za vrtno ute; garaže je možno graditi samo znotraj gradbenih linij in mej.

▪ Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje določil glede dopustnih posegov izven okvirov gradbenih mej je sledeče:

Na območju funkcionalne enote F30a je dopustno preseganje gradbene meje z nadstrešnicami, ki so del glavnega objekta.

▪ Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Na površinah izven okvira gradbenih mej in linij UN sicer izjemoma dopušča tudi umeščanje nadstreškov, vendar le kot pomožnih objektov in pod pogojem, da niso vizualno ali funkcionalno motilni in ne posegajo v komunalne vode.

Ker bi investitor nadstrešnice izven gradbene meje želel izvesti kot del glavnega objekta (del, ki je konstrukcijsko povezan z glavnim, zahtevnim objektom), predlaga, da se mu to dopusti z lokacijsko preveritvijo.

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

Umeščanje dejavnosti škodnega centra na območje UN in proces cenitev škode v času priprave in sprejemanja UN nista bila poznana, zato tehnična rešitev nadstrešenih parkirnih prostorov ni bila uporabljena v prostorskih izvedbenih pogojih UN.

Nadstrešnica, ki jo investitor želi umestiti na severni strani poslovnega centra bo namenjena dejavnosti, ki se bo izvajala znotraj poslovnega centra (zavarovalništvo). Nadstrešnica je predvidena vzdolž severne fasade objekta v širini, ki bo omogočala pravokotno parkiranje vozil za čas cenitev škode na vozilih. Z dopustnostjo izvedbe nadstrešnice, ki bo del glavnega objekta in bo služila potrebam dejavnosti, ki se bodo odvijale v objektu, bodo zagotovljeni ustrežnejši delovni pogoji za uslužbenke zavarovalnice ter za njihove stranke.

Zavarovalniška dejavnost, ki je skladna z osnovno namensko rabo, predpisano z UN, se namreč opravlja tako znotraj stavbe kot tudi na zunanjih, odprtih površinah. Pokrite zunanje delovne površine bodo zagotavljale večjo varnost pri uporabi ter higiensko in zdravstveno zaščito v vseh vremenskih pogojih.

Predvidene nadstrešnice skladno z veljavno gradbeno zakonodajo ni možno opredeliti kot pomožni objekt, saj presega merila za nezahtevni objekt. Kot samostojni objekt je taka nadstrešnica lahko opredeljena le kot garažna stavba oz. v primeru, če se jo gradi kot del glavnega objekta, se jo uvršča med zahtevne objekte.

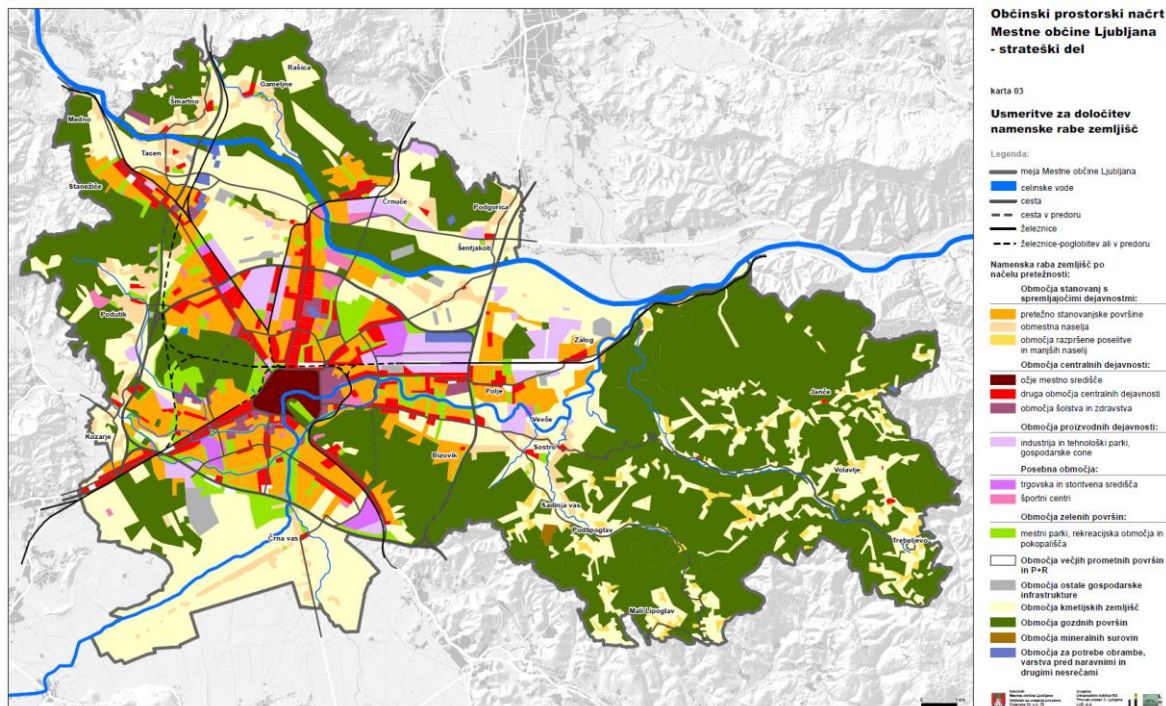
Podobno lahko zaključimo za predviden nadstrešek nad vhodom v objekt, ki bi bil namenjen zaščiti vhoda objekta pred vremenskimi vplivi. Ker bi predstavljal del glavnega objekta, tudi takega nadstreška ni možno opredeliti med pomožne objekte, ampak le kot del glavnega objekta, ki bo glede zahtevnosti opredeljen kot zahtevni objekt.

Opisana namera – umeščanje nadstrešnic izven okvirov gradbenih mej je v UN sicer že dovoljena, vendar zaradi sprememb v gradbeni zakonodaji, ki danes drugače opredeljuje pomožne objekte, kot v času priprave UN, obstaja tveganje, da bo investitor brez lokacijske preveritve, ki bi natančneje opredelila možnost in pogoje za umeščanje nadstreškov izven gradbenih mej, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za nadstrešnice naletel na težavo (obstaja možnost, da bo upravni organ določilo glede preseganja nadstrešnic tolmačil v smislu, da so dopustne le kot enostavni in nezahtevni objekti).

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).

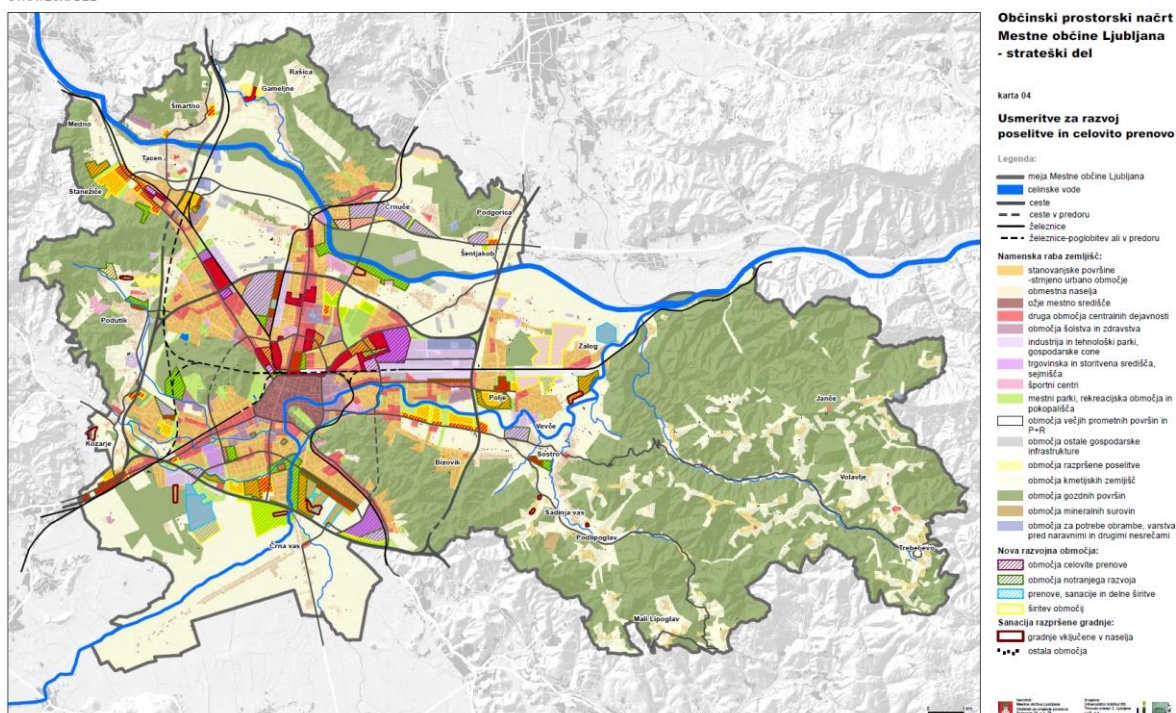
PRVE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STRATEŠKI DEL



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**.

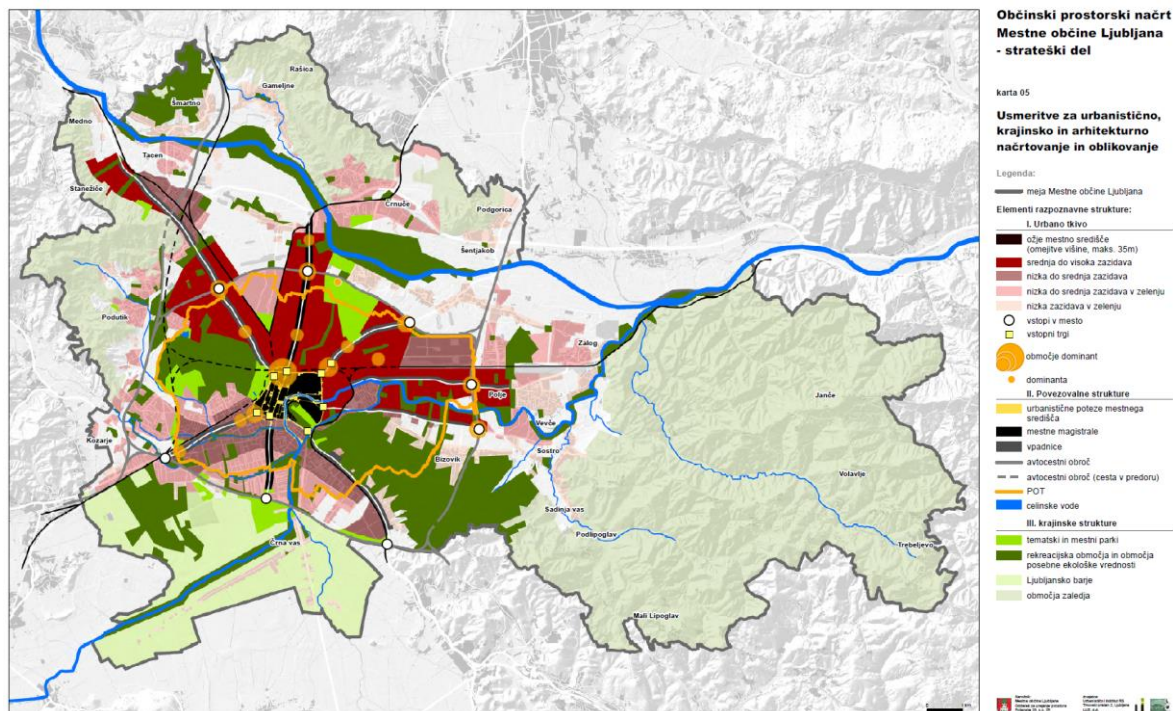
PRVE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
STRATEŠKI DEL



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 prenovi 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.

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

Prav tako umestitev dodatne kletne etaže ne bo imelo vpliva na z UN načrtovani videz območja.

Tudi umeščanje nadstrešnic izven okvirov gradbene meje UN že dopušča, tako da se z individualnim odstopanjem, da se nadstrešnice predvidi kot dele glavnega (zahtevnega) objekta, namesto kot pomožne objekte, ne bo imelo vpliva na z UN načrtovani videz območja.

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

Obravnavano območje se nahaja neposredno ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji. Lokacijo zaradi obstoječih ureditev (starejše stavbe, parkirišče, nevzdrževane zunanje ureditve) lahko ocenimo kot degradirano.

Gradnja sodobno zasnovanega poslovnega centra bo izboljšala podobo območja ob glavni mestni vpadnici, v novo nastajajočem centru Šiške.

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

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

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.

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

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

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

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 lahkožlapnih 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 izvedbe delne medetaže in gradnje nadstrešnic se vpliv na vodovarstveno območje ne bo povečal.

Zaradi zaščite vodonosnika in podzemne vode ter nevarnosti onesnaženja podzemne vode je potrebno za gradnjo kletnih etaž izvesti nujne zaščitne ukrepe:

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

5.6.2. III. stopnja varstva pred hrupom

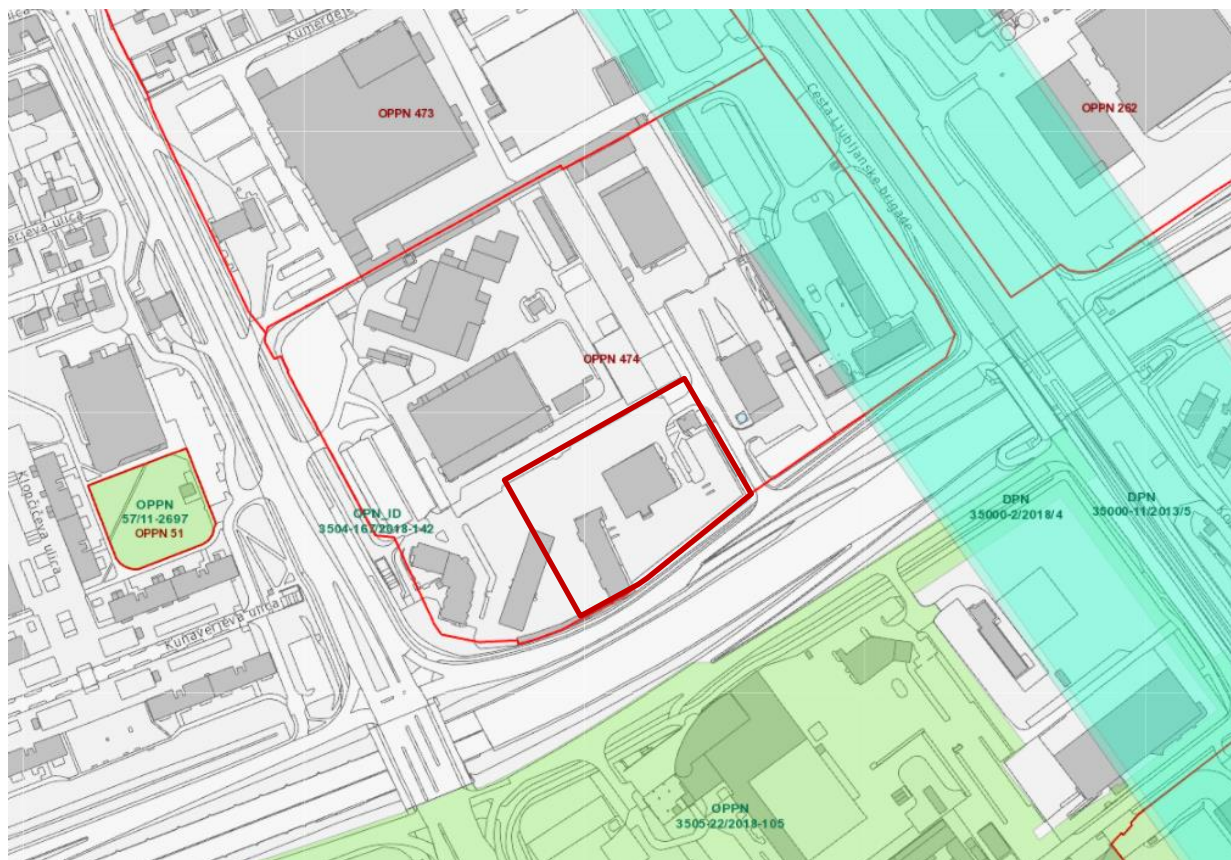
Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

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.

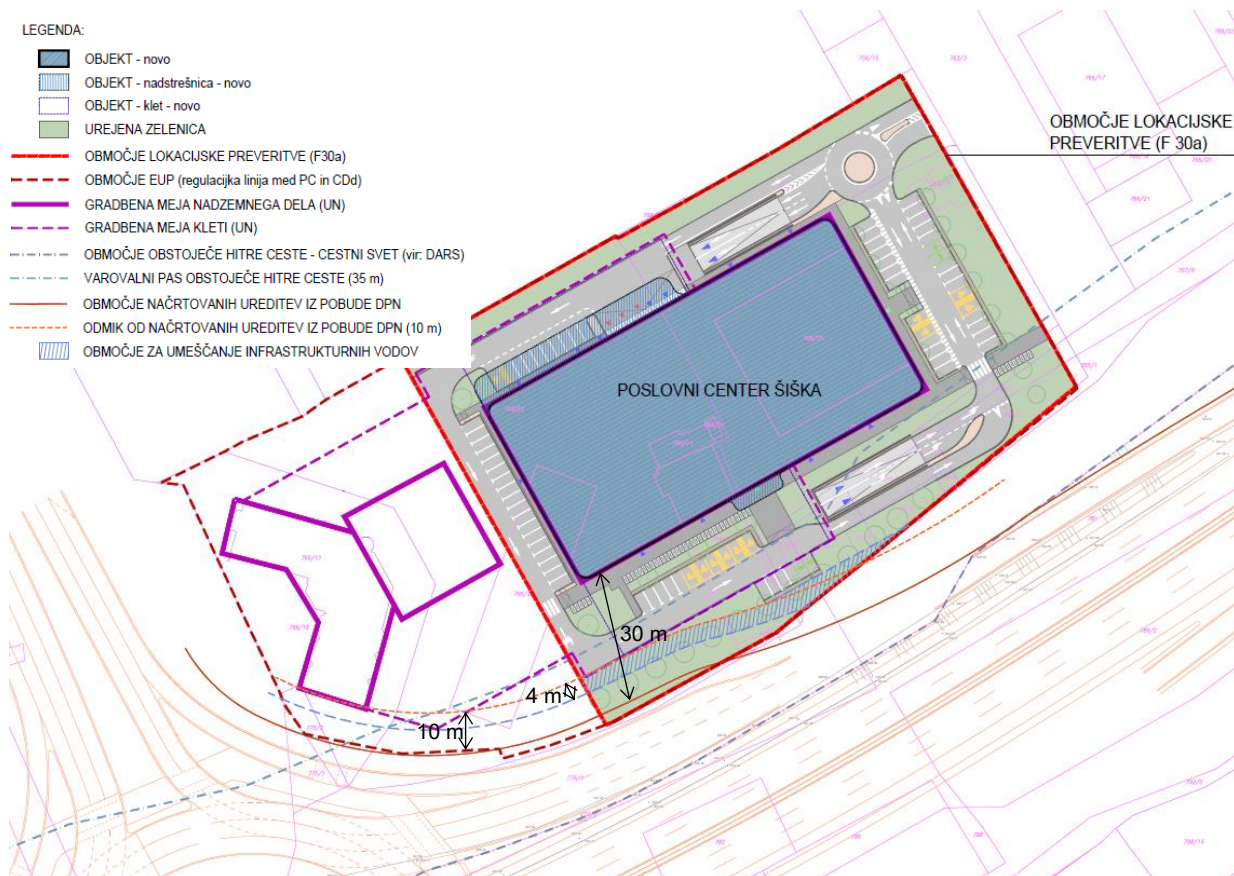
V Pobudi je ob obravnavnem območju lokacijske preveritve kot ena izmed možnih rešitev predvidena širitev obstoječe hitre ceste v šestpasovnico, na mestu križanja hitre ceste s Celovško cesto pa je predvidena gradnja novega krožnega križišča.

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

Možne rešitve križanja hitre ceste s Celovško cesto je izdelal PNZ d.o.o..

Upoštevanje zahtevanih odmikov predvidenih ureditev v funkcionalni enoti F30a je razvidno iz spodnje situacije v kateri sta prikazani predvidena zunanja ureditev Poslovnega centra ter Idejna rešitev križanja HC s Celovško cesto iz Pobude za DPN, izdelovalca PNZ d.o.o..

Iz situacije je razvidno, da bodo vsi trajni objekti, vključno s kletnimi etažami od predvidenih ureditev iz Pobude oddaljeni najmanj 10 m. V 10 m pasu od predvidenih ureditev iz Pobude bodo umeščeni le infrastrukturni vodi, ki pa bodo od ureditev iz Pobude oddaljeni najmanj 6 m.



Slika 29: Prikaz odnikov predvidenih prostorskih ureditev od ureditev predvidenih v Pobudi za DPN za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest (povzeto iz Idejne rešitve križanja HC s Celovško cesto, izdelovalca PNZ d.o.o.)

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 dopustna gradnja treh kletnih etaž, pri čemer je za varovanje podtalnice pred gradnjo in med projektiranjem ter pri sami izvedbi potrebno upoštevati dodatne zaščitne ukrepe in zahtevnejši standard gradnje;
- je dopustni vertikalni gabarit stavb: P+Me+2; največja višina do venca stavbe je lahko 17 m; dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture;
- je dopustno preseganje gradbene meje z nadstrešnicami, ki so del glavnega objekta.

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 - 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 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:

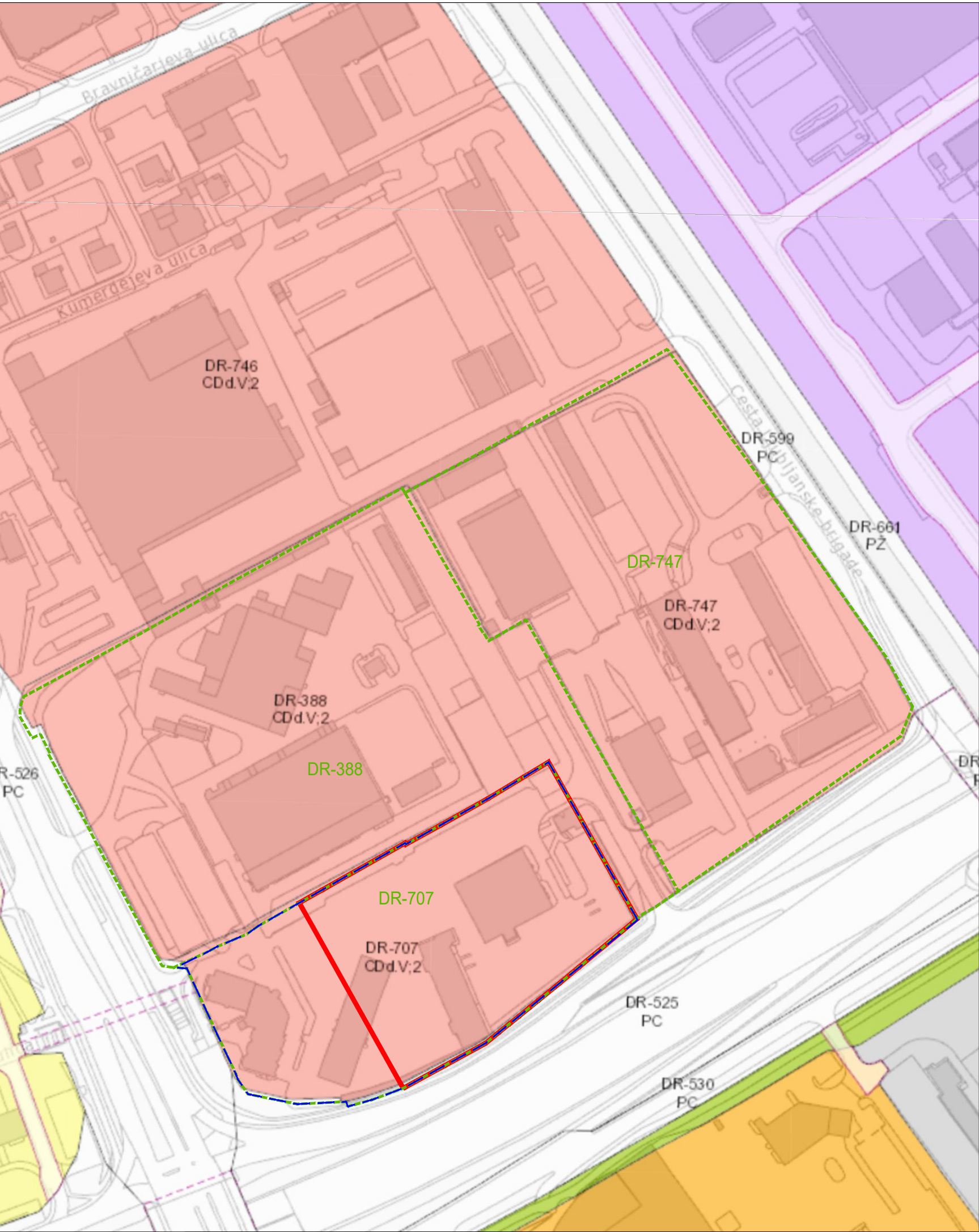
ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1022	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih PA v digitalni obliki
EUP_OZN	DR-707	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	F30a	Oznaka podenote urejanja prostora (opredeljena 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 (za F30a)*, izdelal Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, dr. Rajko Pirnat, Ljubljana, 10.9.2020
- *Priloga 2: Hidrogeološko mnenje o vplivu gradnje 3 kletnih etaž v primerjavi z 2 kletnimi etažami na zemljišču 766/14, k.o. Dravlje*, izdelal Geološki zavod Slovenije, št. 631-237/2020, september 2020
- *Priloga 3: 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 STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
- SScv Pretežno večstanovanjske površine
- SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine
- SSsv Splošne večstanovanjske površine
- SB Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja

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 tovarištva
- ZDd Druge zelene površine
- ZDo Zeleni obvodni pas
- ZK Pokopališča
- ZV Površine za vrtičkarstvo

Območja prometnih površin

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

Območja komunikacijske infrastrukture

Območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

Območja za potrebe obrambe v naselju

Površine razpršene poselitve

Razpršena gradnja
zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč
(Informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Gozdna zemljišča

- Go Območja gozdov

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

Območja površinskih voda

- VC Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

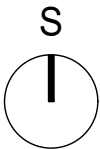
- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

- N

Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

- f



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

pripravljaivec:	Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
investitor:	DAVIDOV HRAM d.o.o. Ljubno Loke 37, 3333 Ljubno ob Savinji
projekt:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTURA, INŽENIRING, INTERIER

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

www.protim.si

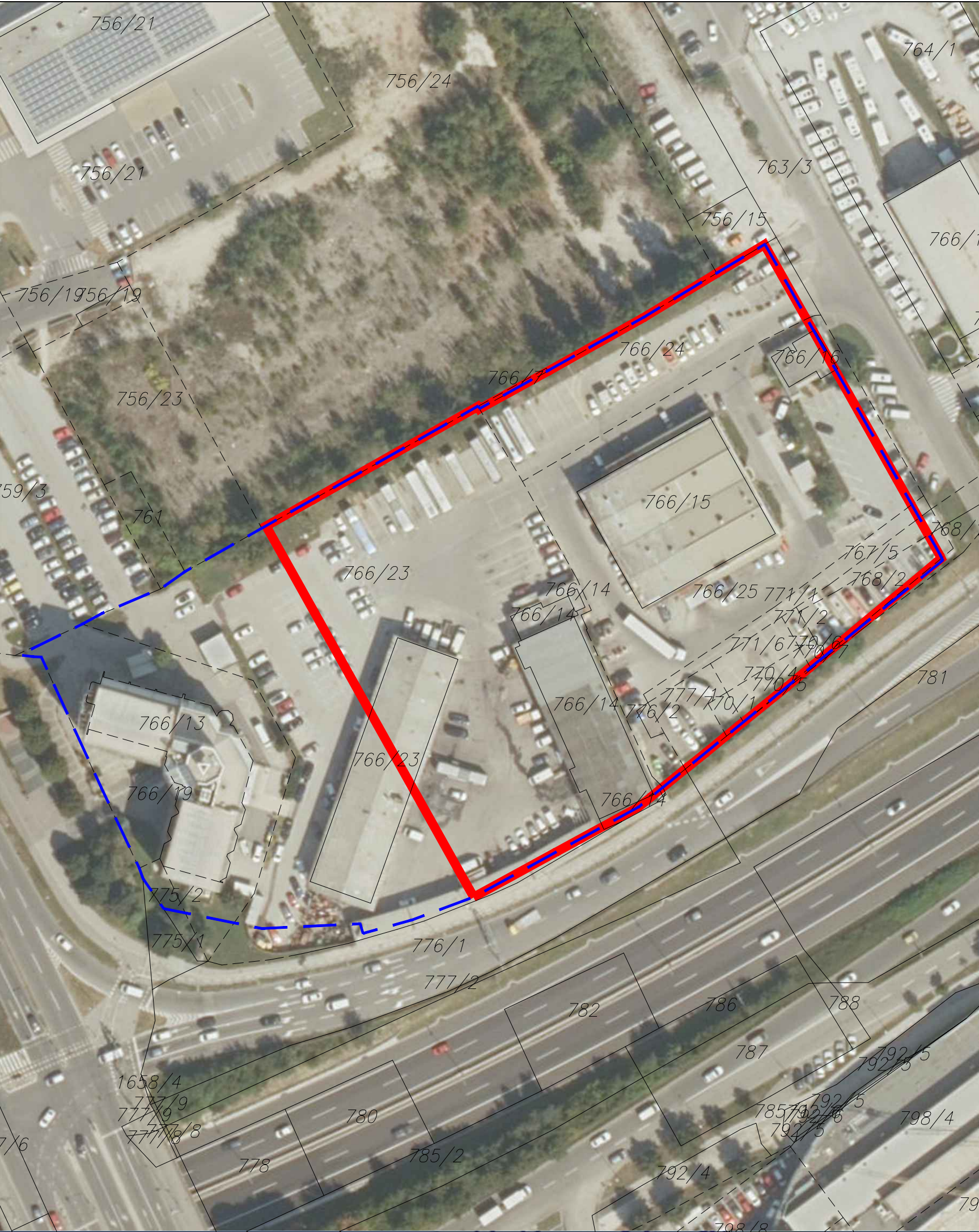
naslov risbe:		IZSEK IZ OPN MOL - ID (namenska raba prostora) PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		ID
odg. prostorski načrtovalec:		Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št.: A-1111	merilo: 1:2000
sodelavec:		Špela KRAGELJ BRAČKO, univ. dipl. inž. kraj. arh.	datoteka: P155154_LP.dwg	št. projekta: P 155154
sodelavec:		Tjaša KIMOVEC, mag. inž. kraj. arh.	datum: 12/2020	št. načrta: P 155154
				št. risbe: 1

KATASTRSKI NAČRT
PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

M 1:2000

LEGENDA: DOKONČNE PARCELNE MEJE PARCELNE MEJE - informativne MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE MEJA EUP			
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A) pripravljavec: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana investitor: DAVIDOV HRAM d.o.o. Ljubno Loke 37, 3333 Ljubno ob Savinji projekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A) naslov risbe: KATASTRSKI NAČRT PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE odg. prostorski načrtovalec: Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh. sodelavec: Špela KRAGELJ BRAČKO, univ. dipl. inž. kraj. arh. sodelavec: Tjaša KIMOVEC, mag. inž. kraj. arh. id. št.: A-1111 datoteka: P155154_LP.dwg datum: 12/2020			
Protim Ržišnik Perc ARHITEKTI Protim RŽIŠNIK PERC d.o.o. Poslovna cona A 2 SI-4208 Šenčur protim@p.si www.protim.si		ID merilo: 1:2000 št. projekta: P 155154 št. načrta: P 155154 št. risbe: 2	





ORTOFOTO POSNETEK

PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

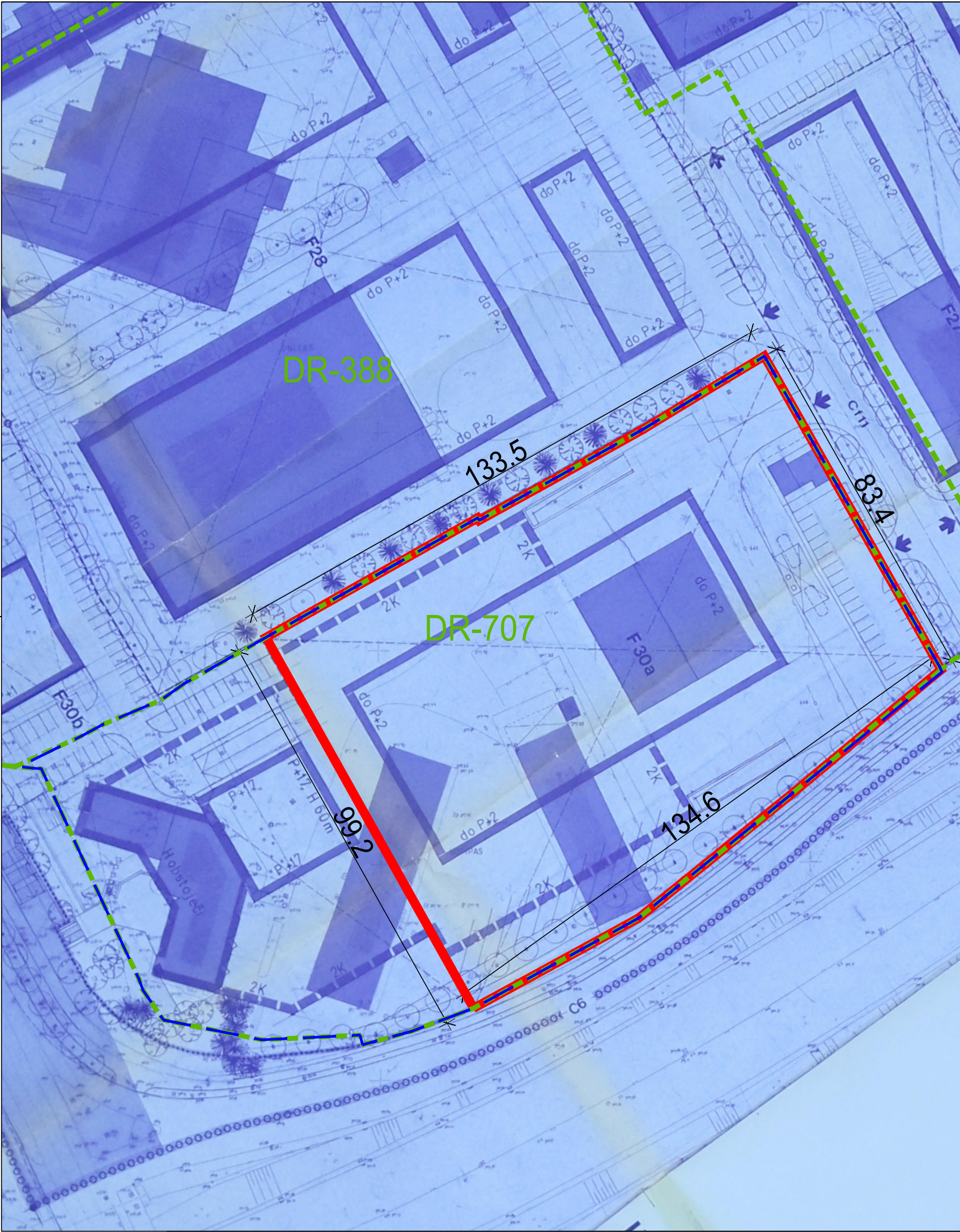
M 1:1000

LEGENDA:

DOKONČNE PARCELNE MEJE

PARCELNE MEJE - informativne

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)			Protim Ržišnik Perc ARHITEKTURNO INŽENIRSKO	
pripravlja:		Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana		
investitor:		DAVIDOV HRAM d.o.o. Ljubno Loke 37, 3333 Ljubno ob Savinji		
projekt:		ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)		
naslov risbe:		ORTOFOTO POSNETEK PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		ID
odg. prostorski načrtovalec:		Evgenija PETAK, univ. dipl. inž. arh.		merilo: 1:1000
sodelavec:		Špela KRAGELJ BRAČKO, univ. dipl. inž. kraj. arh.		št. projekta: P 155154
sodelavec:		Tjaša KIMOVEC, mag. inž. kraj. arh.		št. načrta: P 155154
		id. št.: A-1111		št. risbe: 3
		datoteka: P155154_LP.dwg		
		datum: 12/2020		



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

LEGENDA:

MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA EUP

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 ohranjajo

predvidena visoka vegetacija

pogojna gradbena meja

urgentni dovoz za F (dodatni)

uvozi za parcele v stanovanjskih F

S

I

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

pripravlja:	Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
investitor:	DAVIDOV HRAM d.o.o. Ljubno Loke 37, 3333 Ljubno ob Savinji
projekt:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA UN ZA OBMOČJE UREJANJA ŠP 4/1-1 - AVTOTEHNA (ZA F30A)

Protim Ržišnik Perc

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A2
Sl. 4208 Senčur
protim@p.p.si
www.protim.si

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. št.: A-1111
sodelavec:	Špela KRAGELJ BRAČKO, univ. dipl. inž. kraj. arh.	datoteka: P155154_LP.dwg
sodelavec:	Tjaša KIMOVEC, mag. inž. kraj. arh.	datum: 12/2020

ID	
merilo:	1:1000
št. projekta:	P 155154
št. načrta:	P 155154
št. risbe:	4