

0.6.6. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- (1) Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), ki v 338. členu določa, da se ZUreP-2 uporablja za dokončanje postopkov,
- (2) Zakon o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 in 20/22), ki v 119. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta; v 115. členu med drugim določa, da občina po potrditvi predloga občinski prostorski načrt sprejme z odlokom, in v drugi alineji četrtega odstavka 289. člena določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi, ter
- (3) Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lek – EUP ŠI-408 (osrednji del) (v nadaljnjem besedilu: OPPN) kot temeljni upoštevani tudi:

- (4) 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),
- (5) 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) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- (6) Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Lek – EUP ŠI-408 (osrednji del), št. 35021-15/2020-35 z dne 30. 3. 2021, s katerim se je priprava OPPN začela.

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje OPPN leži v osrednjem delu širšega poslovno industrijskega območja Litostroj v Šiški, znotraj osrednjega dela EUP ŠI-408.

Na obravnavanem območju se nahaja industrijski kompleks podjetja Lek d.d., ki obsega industrijske stavbe, pisarniške in upravne stavbe ter skladišča. Površina OPPN je približno 16,1 ha.

Območje OPPN v delu EUP ŠI-408 predstavlja del območja industrijske cone Litostroj, ki je ena izmed največjih ljubljanskih gospodarskih con in se trenutno ureja z Zazidalnim načrtom za območje urejanja ŠP 2/1 Litostroj – del (Uradni list RS, št. 61/99, 76/06 in 78/10) (v nadaljevanju: ZN). Industrijska cona Litostroj obsega cca. 80 ha površin in je v večji meri že pozidana s proizvodnimi in spremljajočimi objekti ter manipulacijskimi površinami.

Uspešno poslovanje družbe Lek d.d., njena vloga na svetovnem trgu in težnja po razvoju zahtevajo spremembe ZN, ki predstavlja trenutno podlago za izdajo gradbenih dovoljenj za posege na obravnavanem območju.

Investitor si z novim prostorskim aktom želi pridobiti predvsem fleksibilnejše pogoje za posege na obstoječih objektih ter pogoje, ki mu bodo omogočali nove investicije v skladu z njegovim investicijskim tempom.

Ker gre za dokaj star ZN, sprejet v letu 1999, investitorju ne omogoča vseh danes nujnih potreb po prilagajanju hitro spreminjajočim se tržnim potrebam, zato se je odločil, da občini poda pobudo, da se območje pretežno njegovih zemljišč izvzame iz območja urejanja z ZN ter se zanj pripravi nov OPPN.

Razlogi, zaradi katerih želi investitor pristopiti k pripravi novega OPPN so predvsem:

- prostorska stiska v obstoječih objektih, za katere je širitev po veljavnem ZN omejena z gradbenimi mejami,

- potreba po poenotenju dopustne izrabe zemljišč, poenotenju dopustnih namembnosti in vrst gradenj na celotnem območju proizvodnega kompleksa,
- druge potrebne manjše spremembe in prilagoditve pogojev za posege na območju.

Pobudo za pripravo OPPN je investitor v maju 2020 podal MOL- Oddelku za urejanje prostora.

Rešitve za OPPN so pripravljene na podlagi prikaza stanja prostora, strokovnih podalg in investicijske namere pobudnika.

3. POGLAVITNE REŠITVE

3.1 PROGRAMSKA ZASNOVA

Območje OPPN je razdeljeno na štiri (4) prostorskih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno:

Prostorska enota PE1, ki obsega osrednji del območja OPPN površine 150.501 m², je namenjen nadaljnjemu razvoju kompleksa Lek.

Prostorska enota PE2, ki se nahaja na vzhodnem delu območja OPPN površine 4.437 m², predstavlja območje obstoječe stanovanjske pozidave.

Prostorska enota PE C1, ki se nahaja na vzhodnem delu območja OPPN površine 1.485 m², je namenjena obstoječi javni cesti (Miličinskega ulica).

Prostorska enota PE C2, ki obsega južni del območja OPPN površine 5.319 m², je namenjena gradnji nove javne prometnice med Ulico Alme Sodnik in Verovškovo ulico.

S predvidenim OPPN je primarno načrtovan razvoj obstoječega industrijskega kompleksa LEK. Z ureditvami, ki so predvideni z OPPN, se zagotavlja funkcionalnost razvijajočega kompleksa in ustrezna navezava na okoliške ureditve. Odlok obravnava tudi ureditev nove javne prometnice na jugu in obstoječe večstanovanjske objekte z navezavo na javno prometno omrežje.

3.1.1 Prostorska enota PE1

(Območje PE1 predstavlja kompleks LEK in je razdeljeno na dva kareja (PE1a in PE1b). Med karejema poteka glavna interna prometnica za tovorni promet, ki znotraj kompleksa poteka proti severu. Interna prometnica se na vzhodu navezuje na Verovškovo cesto in ustvarja glavni vhod za obiskovalce (dostop do stavbe PIC).

Kare PE1 predstavlja obstoječo zazidavo v severnem delu kompleksa LEK, kjer so predvidene predvsem novogradnje stavb s proizvodno dejavnostjo in prizidave obstoječih stavb. Območje a1 je večinoma pozidano s proizvodnimi stavbami na severu in skladiščnimi stavbami na jugu. Predvidene so predvsem dozidave stavb z enako namembnostjo. Na zahodnem delu območja se nahaja območje a2, ki je deloma pozidano s proizvodnimi, skladiščnimi in pomožnimi (servisnimi) stavbami. Na tem delu so predvidene samostojne stavbe in dozidave obstoječih stavb. Znotraj a3 se nahaja vrtec s tremi oddelki. Predvidena je sprememba namembnosti tega objekta oz. novogradnja nove industrijske ali skladiščne stavbe. V sosednjem območju a4 je predvidena odstranitev obstoječega egalizacijskega bazena in novogradnja industrijske ali skladiščne stavbe. Znotraj a5 je predvidena novogradnja objekta za predobdelavo odpadne vode in več nivojske garažne stavbe.

Izven gradbenih črt so pretežno manipulacijske in prometne površine oziroma zelene površine. Na skrajnem severozahodnem delu, nad opuščnim industrijskim tirom, se zagotavlja večja sklenjena zelena površina.

Južni kare PE2 je le deloma pozidan. Ob glavnem vhodu na območje OPPN se nahaja visoka upravna stavba (PIC). Na južnem in vzhodnem delu območja se nahajajo parkirišča in nepozidane zelene površine. Znotraj območja b1 so v nadaljevanju obstoječe pozidave predvidene novogradnje samostojnih objektov in na skrajnem jugozahodnem delu avtopralnica. Območje b2 je nepozidano, predvidene pa so gradnje samostojnih objektov, ob uvozu z nove prometnice je predvidena gradnja več nivojske garažne stavbe.

Izven gradbenih črt so pretežno manipulacijske in prometne površine oziroma zelene površine ter večji del parkirnih površin, glavni dostop za zaposlene je predviden z nove javne ceste na jugu.

Na območju prostorske enote PE1 delujeta ambulanta LEK in enota vrtca, ki se kratkoročno ohranjata v obsegu obstoječe zmogljivosti. Nove stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo ter stavbe za zdravstveno oskrbo na območju OPPN niso dopustne.

3.1.2 Prostorska enota PE2

Na območju se nahajata obstoječi večstanovanjski stavb s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Na obstoječih stavbah, ki se ohranita, so dopustni samo: vzdrževanje objekta, rekonstrukcija objekta, izvedba izkoriščenega podstrešja (Po), sprememba namembnosti, skladno z dopustnimi dejavnostmi za PE1 in odstranitev in nadomestna gradnja v enakih oz. manjših tlorisnih gabaritih.

V primeru odstranitve stavb se območje priključi PE1 (dopustne so enake dejavnosti in vrste objektov kot v PE1).

3.1.3 Prostorska enota PE C1

Na območju poteka javna cesta - Milčinskega ulica. Predvidena je rekonstrukcija oz. širitev profila hodniki za pešce. Nove površine ob cesti so primarno namenjene peščem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi, intervenciji. Do končne ureditve ulice je prostor med obstoječo traso ceste in južnim robom območja OPPN namenjen zelenim površinam.

3.1.4 Prostorska enota PE C2

Prostorska enota je namenjena gradnji javne prometnice med Verovškovo ulico na vzhodu in Ulico Alme Sodnik na zahodu. Profil nove ceste obsega dva vozna pasova, obojestranski hodnik za pešce in invalide, obojestranska kolesarska steza in obojestranska zelenica z drevoredom.

3.2 PROMETNA UREDITEV

Območje OPPN je že priključeno na omrežje javnih mestnih cest (Verovškova ulica, Milčinskega ulica, Ulica Alme Sodnik). Na južnem delu je predvidena nova prometnica, ki bo povezovala Verovškovo ulico z Ulico Alme Sodnik.

Verovškova ulica in Ulica Alme Sodnik predstavljata glavni prometnici, s katerih se napaja območje OPPN. Znotraj območja OPPN je urejen sistem internih cest, do katerega se dostopa preko obstoječih cestnih priključkov.

V prostorski enoti C1 se Milčinskega ulica ohranja v obstoječem profilu. Ob njeni morebitni rekonstrukciji se zagotovi najmanj naslednji prečni profil: dvopasovno vozišče in obojestranski pločniki.

(V prostorski enoti C2 je predvidena nova povezovalna prometnica med Verovškovo ulico in Ulico Alme Sodnik. Z nove prometnice se bodo zagotavljale navezave na Milčinskega ulico, območje kompleksa LEK ter industrijsko-poslovno območje na južni strani. Vzhodni del povezovalne prometnice je že zgrajen. Širina obstoječega vozišča je 7,00 m. Ob južni strani vozišča je hodnik za pešce in invalide širine: 1,80 m. Na severni strani je ob vozišču robnik in zatravljena berma.

Območje OPPN ima zagotovljen peš dostop z obstoječih obodnih cest, na katerih je vodenje pešcev in kolesarjev ločeno od motornega prometa.

Površine, potrebne za mirujoči promet, se za nove objekte zagotavljajo na lastnih zemljiščih ali z najemom parkirnih kapacitet. V območju je možno zgraditi tudi parkirne hiše za širše potrebe oziroma več uporabnikov. Pri izračunu parkirnih mest je potrebno upoštevati normative, določene z Mobilnostnim načrtom.

3.3 KOMUNALNA UREDITEV

Območje OPPN je komunalno opremljeno z vodovodnim omrežjem, omrežjem komunalnih in padavinskih odpadnih vod, omrežjem zemeljskega plina, daljinskega ogrevanja - vročevoda ter omrežjem elektroenergetskih vodov. Po Verovškovi ulici in Ulici Alme Sodnik ter prek območja OPPN poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje, na katero se bodo priključevale tudi z OPPN načrtovane gradnje.

Nove pozidave znotraj območja Lek se bodo navezale na obstoječa interna infrastrukturna omrežja znotraj kompleksa.

3.4 ETAPNOST IZVAJANJA

Z OPPN predvidene ureditve se lahko izvajajo etapno po prostorskih enotah pod pogojem, da je sočasno z izvedbo posamezne etape zagotovljena tudi izgradnja vse za obratovanje objektov potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

4. VAROVANA OBMOČJA

4.1 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Severno in severovzhodno se v bližino območja OPPN približa kulturni spomenik: Ljubljana – Pot POT, EŠD: 1116. Zahodno od območja OPPN se nahaja dediščina metalurškega kompleksa: Ljubljana: Tovarna Litostroj, EŠD 16661. Nasipavanje terena v bližini drevoredov POT-i ni dopustno.

4.2 VARSTVO NARAVE

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

4.3 VARSTVO VODA IN PODTALNICE

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov, območje tudi ni poplavno, plazljivo ali erozijsko ogroženo.

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja. Severni del se nahaja na območju z oznako VVO IIA – podobmočje ožjega VVO s strogim vodovarstvenim režimom. Osrednji del se nahaja na območju z oznako VVO IIB – podobmočje ožjega VVO z manj strogim vodovarstvenim režimom. Južni del se nahaja na območju z oznako VVO IIIA – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Pri načrtovanju in izgradnji je potrebno upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15 in 181/21) ter pridobiti vodno soglasje DRSV.

4.4 VARSTVO ZRAKA

V času gradnje so izvajalci dolžni upoštevati vse ukrepe za varstvo zraka. Vsi izpusti snovi v zrak (lokalna odsesavanja, klimatizacija) morajo biti ustrezno obdelani oziroma opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi omejitvami.

4.5 VARSTVO TAL

Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se uporabljajo takšni materiali, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Potrebno je upoštevati posebna določila, ki se nanašajo na območje vrta in vnos invazivnih tujerodnih vrst.

4.6 VARSTVO PRED HRUPOM

Na območju velja IV. stopnja varstva pred hrupom. V območju je predvidena ureditev gospodarske cone, kar je skladno z območjem varstva pred hrupom, ki velja na obravnavanem območju. V odloku o OPPN so predvideni ukrepi za zagotavljanje varstva pred hrupom v skladu z veljavnimi predpisi.

4.7 OSONČENJE

Na vzhodnem delu območja OPPN se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe, območje na tem delu meji na zemljišča s stanovanjsko namensko rabo. Obstoječim stanovanjskim stavbam je potrebno v bivalnih prostorih zagotavljati naravno osončenje, zato je za gradnje znotraj območja b2 potrebno izdelati študijo osončenja, s katero se dokaže vpliv novogradenj na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb v neposredni bližini.

4.8 VARSTVO PRED VPLIVI INUDSTRIJSKIH NESREČ

Severno od območja OPPN se nahaja obrat BUTAN PLIN d.d., Ljubljana, ki predstavlja večje tveganje zaradi nevarnosti nastanka večjih nesreč zaradi nevarnih snovi (skladiščenje in pretakanje UNP). Območje OPPN se glede na scenarije večjih nesreč nahaja v naslednjih vplivnih območjih obrata BUTAN PLIN d.d., Ljubljana, z naslednjim udarnim vplivom nadtlaka:

- ožje vplivno območje (udarni vpliv nadtlaka je večji ali enak 140 mbar) – skrajni severni rob območja, kjer gradnja stavb ni predvidena,
- širše vplivno območje (udarni vpliv nadtlaka med 140 mbar in 50 mbar) – severni del območja OPPN in vpliva na pozidavo znotraj severnega dela a1 in a2 ,
- najširše vplivno območje (udarni vpliv tlaka je enak ali manjši od 50 mbar in večji od 20 mbar) – severni del območja OPPN in vpliva na pozidavo osrednjega dela a1 in večjega dela a2.

V odloku so skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18, 199/21) definirani objekti, ki jih je dopustno umeščati na navedena vplivna območja. Z izjemo ožjega vplivnega območja je večina objektov dopustna.

4.9 OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE

Celotno območje OPPN se nahaja znotraj območja omejene in nadzorovane rabe prostora za potrebe obrambe – širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi. Posebnih pogojev za gradnjo ni, le za novogradnje in nadzidave, višje od 25,00 m, je treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

V Elaboratu ekonomike je ocenjeno, da bodo predvideni stroški za izvedbo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN 742.071,10 EUR z DDV. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo je plačilo komunalnega prispevka investitorja objektov za novo komunalno opremo.