

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

KAZALO VSEBINE

1.	OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA	2
1.1.	OPIS OBMOČJA	2
1.2.	NAČIN UREJANJA IN URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA	2
1.3.	PREDVIDENI PROSTORSKI AKTI	3
1.4.	FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA IN POGOJI ZA IZRABO	4
1.5.	REGULACIJSKI ELEMENTI	7
2.	BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE / DEJANSKE OSNOVNE RABE	7
2.1.	NAMENSKA OSNOVNA RABA	7
2.2.	DEJANSKA OSNOVNA RABA	8
3.	BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI	9
3.1.	POPIS OBMOČIJ VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV	9
3.2.	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV	10
4.	KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA	12
5.	PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA	15
6.	FOTOGRAFIJE OBMOČJA	18

1. OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

1.1. OPIS OBMOČJA

Obravnavano območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše: OPPN) se nahaja v severnem delu mesta Ljubljana, v mestni četrti Šiška. Nahaja se na izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice.

Površina območja znaša cca. 10 ha.

Znotraj območja se ob severnem robu nahaja obstoječa pozidava (dve poslovni stavbi), preostali objekti pa so bili zaradi načrtovanega trgovskega centra, ki je trenutno v fazi izgradnje, že odstranjeni.



Slika 1: Ortofoto posnetek z mejo območja OPPN (vir: Google maps)

1.2. NAČIN UREJANJA IN URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA

Na obravnavanem območju veljajo:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Ur.l.RS, št. 78/10, 10/11 – DPN in 72/13 – DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 – DPN, 88/15 - DPN in 12/18-DPN)
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Ur.l.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. in 12/18-DPN)
- **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška** (Ur. l. RS št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12 in 48/16-avtentična razlaga).

Obravnavno območje se ureja z veljavnim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (*Ur. l. RS št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12 in 48/16-avtentična razlaga*). Na SV strani obravnavano območje meji na območje urejanja z Občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO1/2 Šiška (vzhodni del) (*Ur. list RS, št. 109/07, 15/09-popr., 30/09 - obv. razl., 69/09, 78/10, 27/11, 23/18 – sklep o začetku priprave SD OLN*). Na J strani obravnavno območje meji na območje urejanja z Občinskim lokacijskim načrtom za del območja urejanja ŠO1/2 Šiška (osrednji del) (*Uradni list RS, št. 11/06, 69/09, 78/10, 60/16 – sklep o začetku priprave SD OLN*).



Slika 2: Območja veljavnih prostorskih aktov (vir: Urbinfo)

Legenda

— območja veljavnih prostorskih aktov

1.3. PREDVIDENI PROSTORSKI AKTI

Obravnavno območje se v manjšem delu nahaja tudi v območju državnih prostorskih aktov, ki sta v pripravi:

- **Državni prostorski načrt za Ljubljansko železniško vozlišče** (*sklep vlade RS, št. 35000-11/2013/5*)
- **Državni prostorski načrt za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge** (*sklep vlade RS, št. 35000-2/2018/4*)



Slika 3: Območja prostorskih aktov v pripravi (vir: Urbinfo)

Legenda

— območje obravnave

— državni prostorski akti v pripravi

— podrobni prostorski akti v pripravi (spremembe in dopolnitve)

1.4. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA IN POGOJI ZA IZRABO

Obravnavano območje je v skladu z OPPN za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška namenjeno ureditvi novega poslovnega centra s številnimi trgovskimi, storitvenimi in ostalimi programi ter odprtimi rekreativnimi površinami, s katerim se bo razširila oziroma dopolnila ponudba v širšem prostoru velikih obstoječih in predvidenih stanovanjskih sosesk v okolici.

Z veljavnim OPPN predvidena prostorska ureditev obravnavanega območja vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovu in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo pripadajoče infrastrukture.

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot P1 – P6, namenjenih gradnji objektov, in pet prostorskih enot C1 – C5, namenjenih javnim prometnim površinam in POT-i:

- **Prostorska enota P1:** Največja prostorska enota, ki zavzema večino območja, se nahaja ob Celovski cesti in povezovalni cesti, ki poteka na južnem delu območja ter povezuje Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Namenjena je gradnji nakupovalnega centra s kletno garažo.

Kapaciteta območja:

- površina območja		37.700 m ²
- tlorisni gabarit	objekt	228,0 x 144,0 m
	klet	240,5 x 147,0 m
- etažnost		do 3K + P + 2 + tehnični objekti
- max. višina objekta		18,0 m
- BTP nad nivojem terena		38.650 m ²
- BTP kletnih etaž		18.875 m ²
- BTP trgovskega programa		max. 28.700 m ²
- BTP gostinskega programa		max. 2.850 m ²

- **Prostorska enota P2:** Obsega vogalno zemljišče med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Namenjena je gradnji poslovno hotelske stolpnice kot nove prostorske dominante. Pod celotnim območjem je načrtovana kletna garaža.

Kapaciteta območja:

- površina območja		3.926 m ²
- tlorisni gabarit	objekt (P+M)	32,8 x 57,0 m
	stolpnica	42,3 x 47,0 m
	klet	70,0 x 62,0 m
- etažnost		do 6K + P + 25 + tehnični objekti
- max. višina objekta		75,0 – 100,0 m
- BTP nad nivojem terena		27.503 m ²
- BTP kletnih etaž		21.723 m ²

- **Prostorska enota P3:** Obsega osrednje območje ob servisni cesti ob severni obvoznici. Na območju se nahaja obstoječ objekt, za katerega se dolgoročno predvidi odstranitev in izgradnja novega poslovnega objekta. Pod celotnim območjem je načrtovana kletna garaža.

Kapaciteta območja:

- površina območja		4.589 m ²
- tlorisni gabarit	objekt	101,50 x 40,0 m
	klet	132,0 x 40,0 m
- etažnost		do 6K + P + 6 + tehnični objekti
- max. višina objekta		28,6 m
- BTP nad nivojem terena		17.400 m ²
- BTP kletnih etaž		9.500 m ²

- **Prostorska enota P4:** Obsega območje obstoječega poslovnega objekta s pripadajočimi zunanji ureditvami, ki se ohranjajo.

Kapaciteta območja:

- površina območja		2.744 m ²
- tlorisni gabarit	poslovni objekt	33,5 x 20,0 + 4,8 x 4,0 + 12,2 x 8,4 + 25,0 x 8,7
	podzemne garaže	49,5 x 33,0 m
- etažnost		K + P + 2 + tehnični objekti
- BTP nad nivojem terena		1.710 m ²
- BTP kletnih etaž		568 m ²

- **Prostorska enota P5:** Obsega manjše območje ob povezovalni cesti, ki poteka na južnem delu območja med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Na območju se nahaja obstoječ dotrajan objekt, ki se poruši ter območje nameni izgradnji pretežno trgovskega objekta s podzemnim parkiriščem.

Kapaciteta območja:

- površina območja		2.473 m ²
- tlorisni gabarit	objekt	37,0 x 32,5 m
	klet	47,5 x 42,5 m
- etažnost		do 3K + P + 1 + tehnični objekti
- max. višina objekta		12,6 m
- BTP nad nivojem terena		1.200 m ²
- BTP kletnih etaž		2.050 m ²

- **Prostorska enota P6:** Obsega manjše območje ob prostorski enoti P4. Namenjeno je gradnji pretežno poslovnega objekta s podzemnim parkiriščem.

Kapaciteta območja:

- površina območja		2.417 m ²
- tlorisni gabarit	objekt	101,50 x 40,0 m
	klet	132,0 x 40,0 m
- etažnost		do 3K + P + 3 + tehnični objekti
- max. višina objekta		18,0 m
- BTP nad nivojem terena		2.910 m ²
- BTP kletnih etaž		4.820 m ²

- **Prostorska enota C1:** Predstavlja območje Celovške ceste ob zahodnem robu območja OPPN.

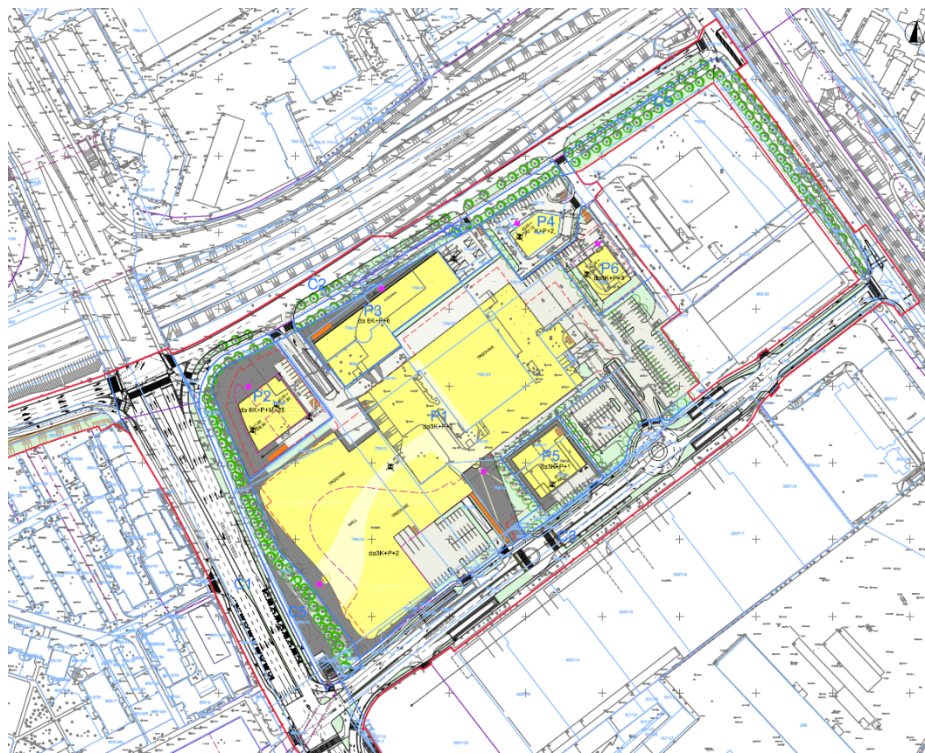
- površina območja		15.037 m ²
--------------------	--	-----------------------

- **Prostorska enota C2:** Predstavlja območje servisne ceste ob severnem robu območja OPPN.
 - površina območja **7.444 m²**

- **Prostorska enota C3:** Predstavlja območje povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade ob južnem robu območja OPPN.
 - površina območja **13.910 m²**

- **Prostorska enota C4:** Predstavlja priključek na severno obvoznico.
 - površina območja **3.660 m²**

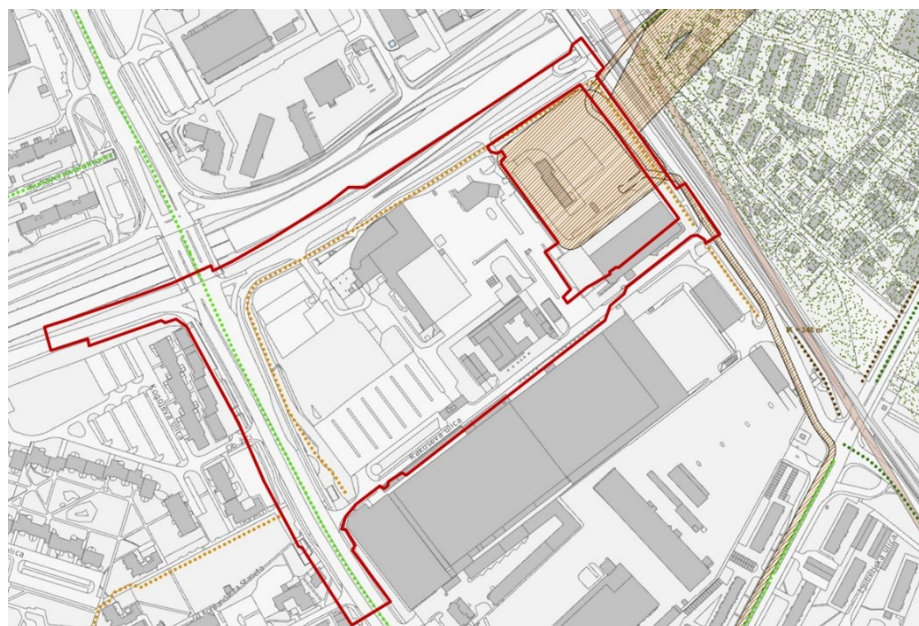
- **Prostorska enota C5:** Predstavlja območje POT-i. POT se severovzhodni in severozahodni strani ohrani v prvotnem stanju, na jugozahodni stani se jo vključi v ureditev vstopnega trga pred vhodom v nakupovalni center.
 - površina območja **9.991 m²**



Slika 4: Izsek iz kartografskega dela veljavnega OPPN, karta 4.1: Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena (vir: MOL)

1.5. REGULACIJSKI ELEMENTI

Posegi v prostoru morajo upoštevati regulacijske elemente, prikazane na regulacijski karti OPN MOL - ID.



Legenda:

- območje obravnave
- - - - obojestranski drevored - PST
- - - - obojestranski drevored
- ▨ varovalni pas infrastrukture

Slika 5: Regulacijski elementi MOL OPN ID (vir: Urbinfo)

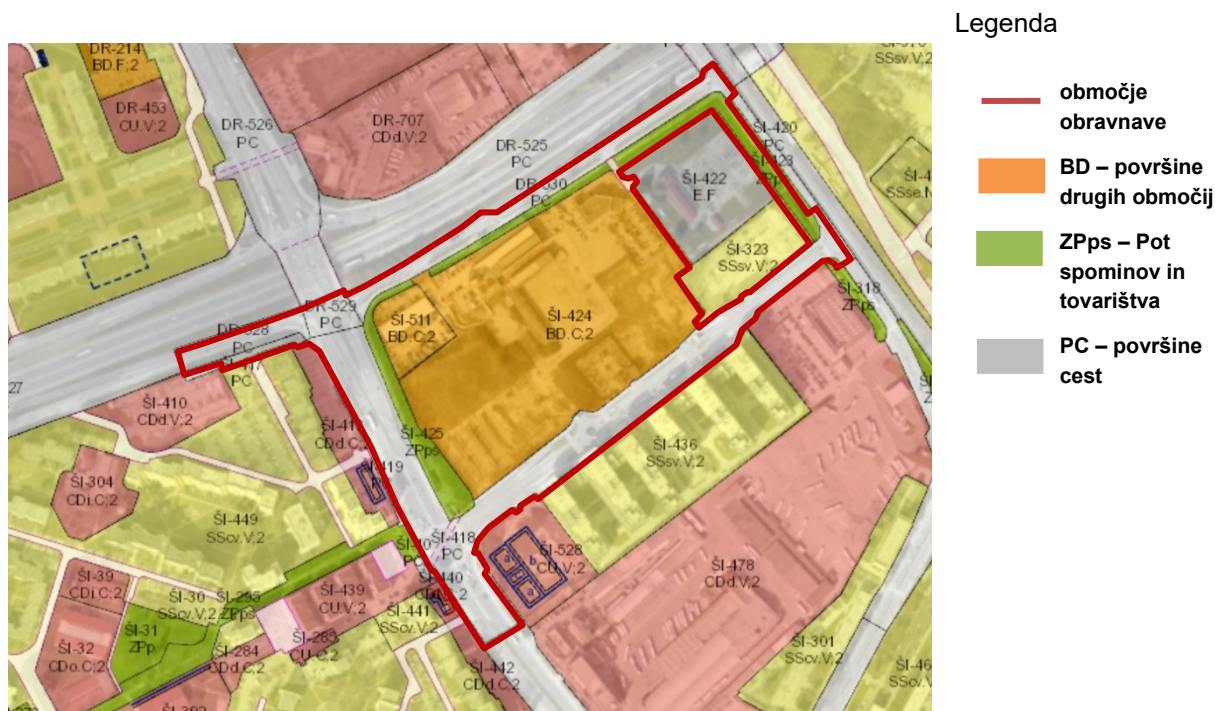
2. BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE / DEJANSKE OSNOVNE RABE

2.1. NAMENSKA OSNOVNA RABA

V skladu z OPN MOL – izvedbeni del (Ur. list RS, št. 78/10 in spremembe) se obravnava območje nahaja v enotah urejanja prostora (EUP) z oznakami **DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417, ŠI-418, ŠI-423, ŠI-424, ŠI-425** in **ŠI-51**.

Tangirane enote urejanja prostora so po namenski rabi opredeljene kot:

- EUP z oznako ŠI-424 in ŠI-511, ki obsegata večinski del obravnavanega območja, kot BD – površine drugih območij, namenjenih nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam
 - površina območja: cca. 540,85 ar
- EUP ŠI-323 in ŠI-425 sta po namenski rabi opredeljeni kot ZPps – Pot spominov in tovarštva, namenjena sklenjeni urejeni peščeni sprehajalni poti
 - površina območja: cca. 104,90 ar
- EUP DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417 in ŠI-418 so po namenski rabi opredeljene kot PC – površine pomembnejših cest, ki so namenjene cestnemu prometu.
 - površina območja: cca. 396,20 ar



Slika 6: Podrobnejša namenska raba prostora (vir: Urbinfo)

2.2. DEJANSKA OSNOVNA RABA

Dejanska osnovna raba obravnavanega prostora je v celoti pozidano in sorodno zemljišče. Podatki o dejanski rabi so prevzeti po digitalnih podatkih pridobljenih s strani MKO Javni pregledovalnik grafičnih podatkov dne 9.8.2018. (<http://rkg.gov.si>)



Slika 7: Dejanska raba prostora (vir: MKO Javni pregledovalnik grafičnih podatkov)

3. BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI**3.1. POPIS OBMOČIJ VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV**

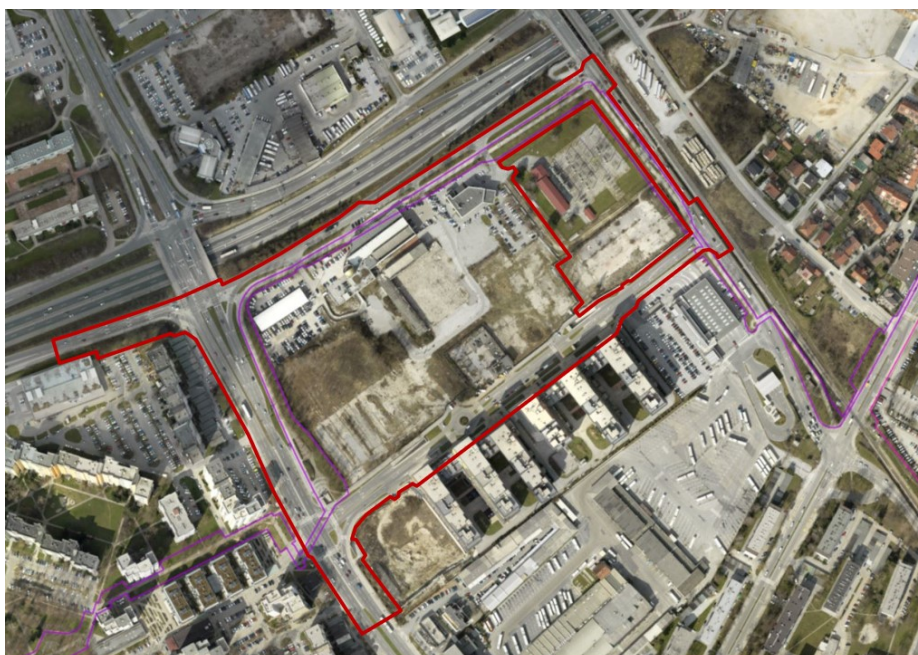
Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema Urbinfo nahajajo na naslednjih območjih varovanj in posebnih omejitev:

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Vplivno območje kulturne dediščine	DA	kulturni spomenik: Ljubljana - Pot POT (EŠD: 1116)
Varstvo narave	DA	območje naravne vrednote: - Pot spominov in tovarištva (IŠ: 8706) zavarovano območje: - Spomenik oblikovane narave - Pot spominov in tovarištva (IŠ: 4033)
Vodovarstveno območje	DA	Območje vodonosnika Ljubljanskega polja: - Varstveni režim 3A (podobmočje z milejšim varstvenim režimom - Varstveni režim 2B (podobmočje z manj strogim varstvenim režimom)
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Plazljivo erozijsko ogrožena območja	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,285
Območje varstva pred hrupom	DA	III. in IV. stopnja varstva pred hrupom

Tabela 1: Območja varovanj in posebnih omejitev

3.2. GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

KULTURNA DEDIŠČINA

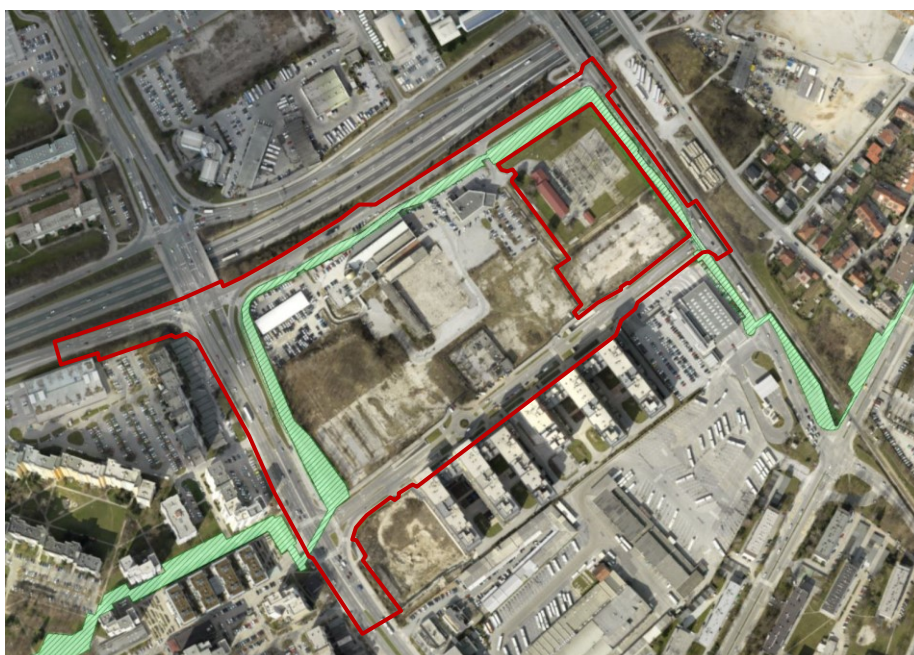


Legenda:

- območje obravnave
- kulturni spomenik

Slika 8: Območje kulturne dediščine (vir: Urbinfo)

NARAVA



Legenda:

- območje obravnave
- naravna vrednota
- zavarovana območja





Slika 9: Varovana območja narave (vir: Urbinfo)

VODOVARSTVENO OBMOČJE



Slika 10: Vodovarstveno območje (vir: Urbinfo)

Legenda:



-  območje obravnave
-  2A, strog vodovarstveni režim
-  2B, manj strog vodovarstveni režim
-  3A, milejši vodovarstveni režim

POTRESNO NEVARNO OBMOČJE



Slika 11: Potresno nevarno območje (vir: Urbinfo)

Legenda:

-  območje obravnave
-  0,285 ocenjen pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let

OBMOČJE VARSTVA PRED HRUPOM

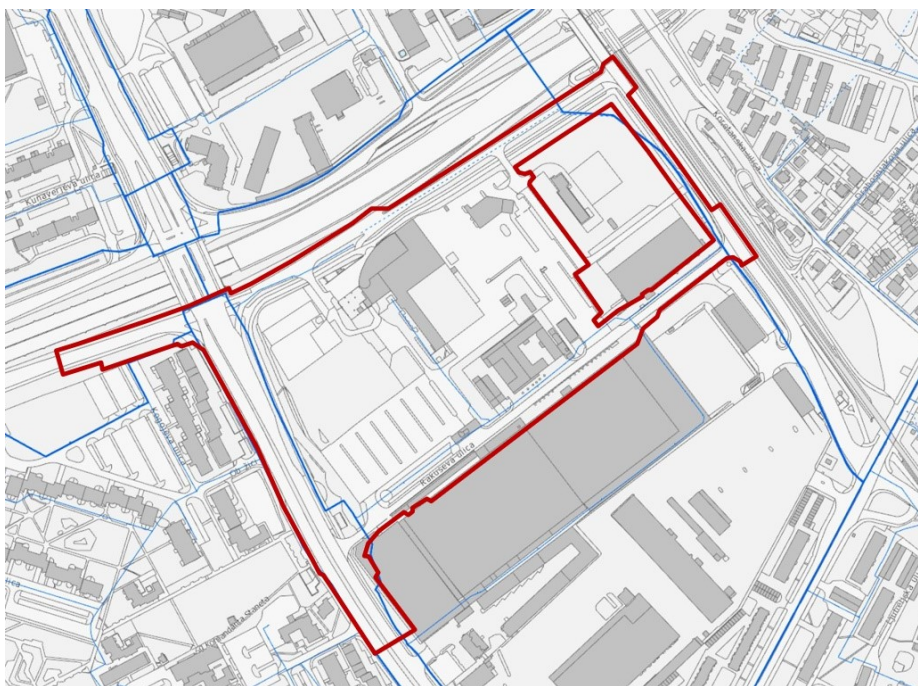
Slika 12: Območje varstva pred hrupom (vir: Urbinfo)

4. KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
Vodovodno omrežje	DA	obstoječe primarno vodovodno omrežje, obstoječe sekundarno vodovodno omrežje, načrtovano sekundarno vodovodno omrežje
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	DA	obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo
Omrežje zemeljskega plina	DA	obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod, obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod
Omrežje daljinskega ogrevanja	DA	obstoječ primarni vročevod, načrtovan in obstoječ sekundarni vročevod
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV, obstoječe / načrtovano distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV, razdelilna transformatorska postaja distribucijskega sistema, transformatorska postaja distribucijskega sistema
Varovalni pas elektronskih komunikacij	DA	telekomunikacijsko omrežje

Tabela 2: Komunalna opremljenost območja

VODOVODNO OMREŽJE



Legenda:

- območje obravnave
- obstoječe primarno vodovodno omrežje
- ⋯ načrtovano primarno vodovodno omrežje
- obstoječe sekundarno vodovodno omrežje
- ⋯ načrtovano sekundarno vodovodno omrežje

Slika 13: Obstoječe in načrtovano vodovodno omrežje (vir: Urbinfo)

OMREŽJE KOMUNALNE IN PADAVINSKE ODPADNE VODE

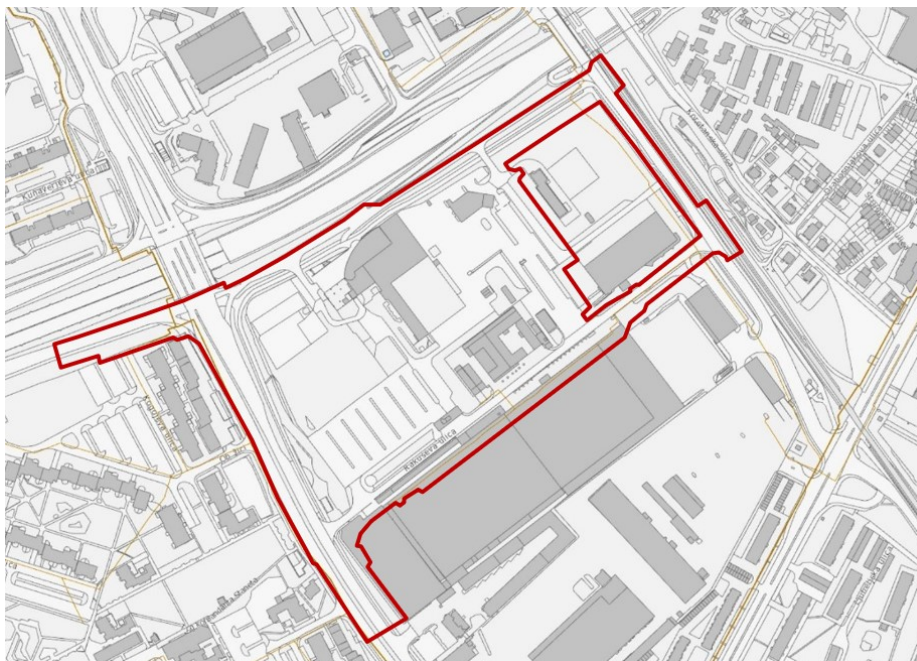


Legenda:

- območje obravnave
- obstoječe / načrtovano primarno kanalizacijsko omrežje (komunalna voda)
- ⋯ obstoječe / načrtovano sekundarno kanalizacijsko omrežje (komunalna voda)
- obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje (padavinska voda)
- ⋯ obstoječe / načrtovano sekundarno kanalizacijsko omrežje (padavinska voda)

Slika 14: Obstoječe in načrtovano omrežje komunalne in padavinske odpadne vode (vir: Urbinfo)

OMREŽJE ZEMELJSKEGA PLINA

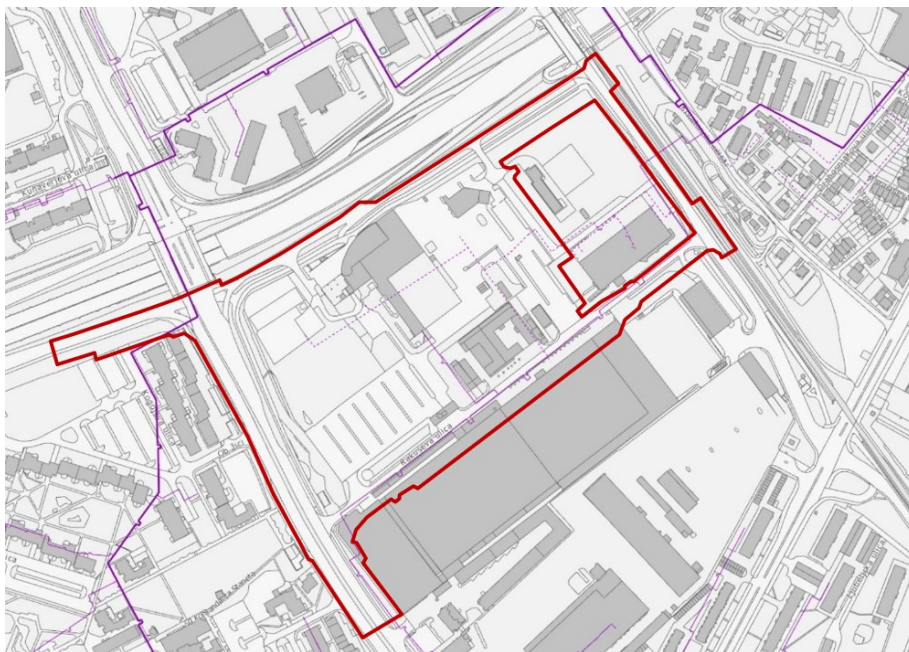


Legenda:

- območje obravnave
- — — — — obstoječe / načrtovano prenosno omrežje
- — — — — obstoječe / načrtovano distribucijsko omrežje – primarni
- — — — — obstoječe / načrtovano distribucijsko omrežje - sekundarni

Slika 15: Obstoječe in načrtovano omrežje zemeljskega plina (vir: Urbinfo)

OMREŽJE DALJINSKEGA OGREVANJA



Legenda:

- območje obravnave
- primarni vročevod
- — — — — obstoječ / načrtovan sekundarni vročevod

Slika 16: Obstoječe in načrtovano omrežje daljinskega ogrevanja (vir: Urbinfo)

OMREŽJE ELEKTROENERGETSKIH VODOV**Legenda:**

- območje obravnave
- distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV
- obstoječe / načrtovano
- distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV
- RTPD razdelilna transformatorska postaja distribucijskega sistema
- TPD transformatorska postaja distribucijskega sistema

Slika 17: Obstoječe in načrtovano omrežje elektroenergetskih vodov (vir: Urbinfo)

5. PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA




VRSTA:		OPOMBA:
Železniško omrežje	DA	železnica ob severovzhodnem delu območja, železniško postajališče cca. 180 m stran od območje
Cestno omrežje	DA	državna cesta (severna obvozna cesta), lokalna glavna cesta (Celovška cesta), lokalna zbirna cesta (Cesta Ljubljanske brigade, severna obvozna cesta), lokalna krajevna cesta (Rakuševa ulica), javna pot za pešce in kolesarje (PST), parkirna cona 2
Mestni javni promet	DA	javni promet - ločeno vozišče (Celovška cesta), mestni javni promet (Cesta Ljubljanske brigade), medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa (severna obvozna cesta), železniška proga I. reda za tovorni in potniški promet, remiza za avtobuse.
Kolesarsko omrežje	DA	javna pot za pešce in kolesarje (PST) cesta s kolesarskimi cestami (Celovška cesta, severna obvozna cesta)

Tabela 3: Prometna opremljenost območja, omejitve ter varovalni pasovi

ŽELEZNIŠKO OMREŽJE

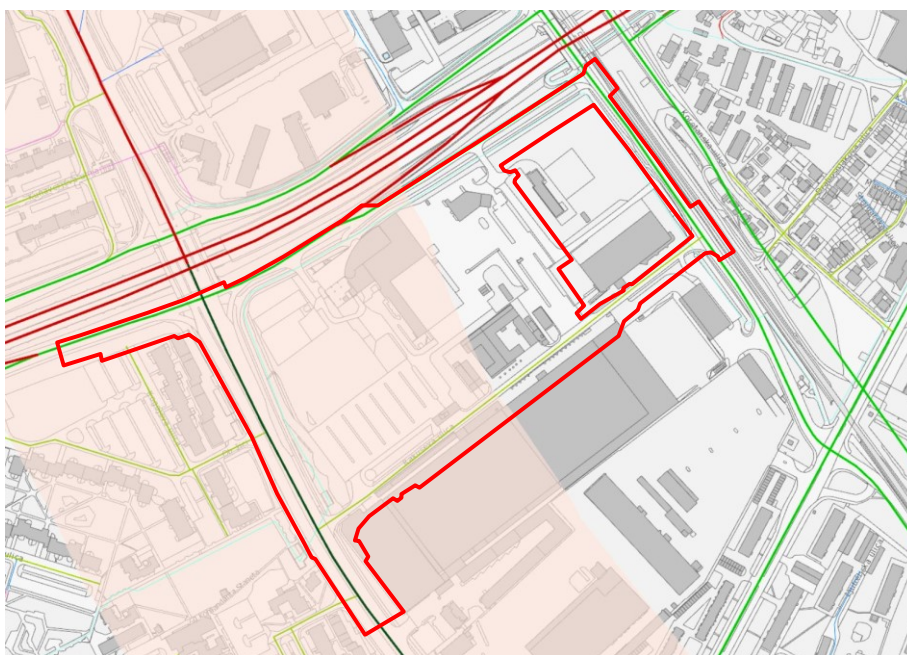


Legenda:

-  območje obravnave
-  glavna železniška proga i. reda za potniški in tovorni promet
-  železniško potniško postajališče

Slika 18: Železniško omrežje (vir: Urbinfo)

CESTNO OMREŽJE

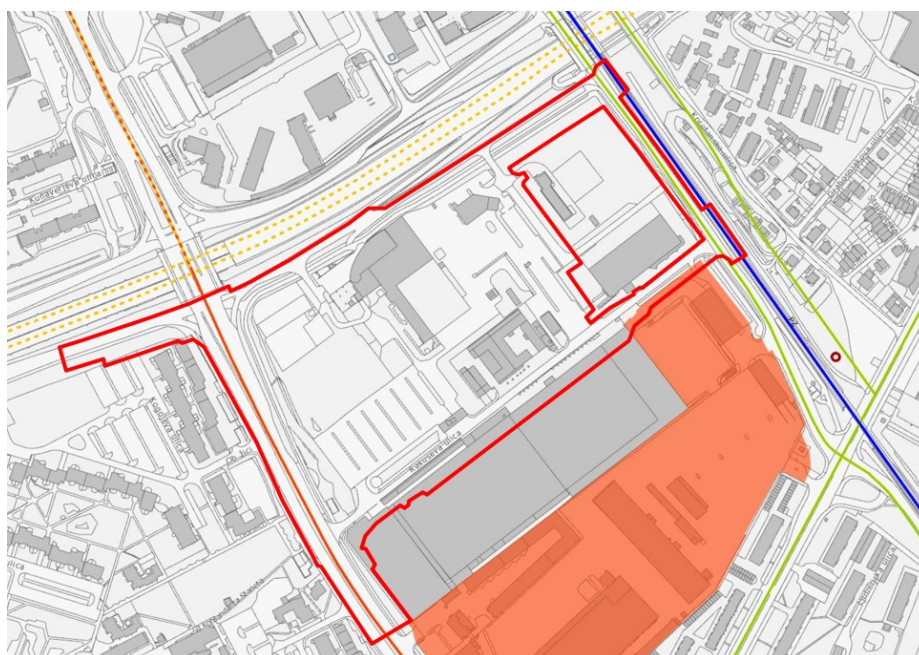


Legenda:

-  območje obravnave
-  državna cesta, hitra cesta, glavna cesta
-  lokalna glavna cesta
-  lokalna zbirna cesta
-  lokalna krajevna cesta
-  javna pot za vsa vozila
-  PST - javna pot za pešce in kolesarje
-  javna pot za pešce
-  parkirna cona 2

Slika 19: Cestno omrežje (vir: Urbinfo)

MESTNI JAVNI PROMET



Legenda:

- območje obravnave
- javni promet (ločeno vozišče)
- mestni javni promet
- - - medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa
- železniško omrežje
- železniško potniško postajališče
- remiza za avtobuse

Slika 20: Mestni javni promet (vir: Urbinfo)

KOLESARSKO OMREŽJE



Legenda:

- Območje obravnave
- Javna pot za kolesarje
- Javna pot za pešce in kolesarje
- Cesta s kolesarskimi cestami
- - - Zunanji kolesarski obroč

Slika 21: Kolesarsko omrežje (vir: Urbinfo)

6. FOTOGRAFIJE OBMOČJA

Oznake pozicij in smeri pogledov na ortofoto posnetku z označenim območjem obravnave.



Slika 22: Smer pogledov z oznako stavb na območju (vir: Google maps)

1. Objekt A



Slika 24: Pogled s severne obvozne ceste proti stavbi A (vir: Google map)

2. Objekt B



Slika 25: Pogled s severne obvozne ceste proti stavbi B (vir: Google map)

3. Objekt C



Slika 26: Pogled s severne obvozne ceste proti objektu C (vir: Google map)

4. Pogled na območje s Celovške ceste s SZ strani



Slika 27: Pogled na območje s Celovške ceste s SZ strani s Celovške ceste (vir: Google map)

5. Pogled na območje s Celovške ceste z JZ strani



Slika 28: Pogled na območje s Celovške ceste z JZ strani (vir: Google map)

6. in 7. Pogled na območje z Rakušove ulice z J strani





Slike 28, 29 in 30: Pogled na območje z Rakušove ulice z J strani