



Naziv lokacijske preveritve:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA

OPPN 386: POSLOVNA CONA LITOSTROJ

LJUBLJANA

Elaborat:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA

OPPN 386: POSLOVNA CONA LITOSTROJ

LJUBLJANA

ID št. prostorskega akta:

3089

pobudnik / investitor:

Porsche Immobilien d.o.o.

Bravničarjeva ulica 5

1000 Ljubljana

pripravljaivec sklepa o individualnem odstopanju

Mestna občina Ljubljana

od izvedbenega dela OPN:

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska cesta 28

1000 Ljubljana

izdelovalec elaborata lokacijske preveritve:

AB-biro d.o.o.

Levstikova 3

1000 Ljubljana

pooblaščen arhitekt in prostorski načrtovalec:



Lidija Malerič Kamnikar u.d.i.a.

ZAPS PA – PPN 0358

številka elaborata:

898/22

datum izdelave:

april 2022

KAZALO VSEBINE

1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
	2.1 OPIS LOKACIJE	6
	2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
	2.3 SEZNAM ZEMLJIŠKIH PARCEL, KI SO PREDMET lokacijske preveritve	8
	2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU ZEMLJIŠKIH PARCEL.....	9
	2.5 SEZNAM SPREMENJENIH PARCELNIH ŠTEVILK OBMOČJA OPPN 386 LETA 2016 IN LETA 2022	10
	2.6 SEZNAM SOSEDNIH ZEMLJIŠČ.....	11
3.	PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV	13
	3.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	13
	3.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ	15
	3.3. PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE	16
	3.4 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ.....	16
	3.5 IZVLEČEK POGOJEV IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	17
4.	PRIKAZ STANJA PROSTORA	23
	4.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA	23
	4.2 FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU	23
	4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV	24
	4.4 OBMOČJA VAROVANIH PASOV komunalne infrastrukture	26
	4.5 OBMOČJA VAROVANIH PASOV PROMETNE infrastrukture.....	27
	4.6 NOVOGRADNJE NA OBMOČJU OBRAVNAVE EUP IN V BLIŽNJI OKOLICI.....	30
	4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP	31
5.	UTEMELJITEV OKOLIŠČIN IN NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	32
	5.1 PRAVNA PODLAGA ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE	32
	5.2 UTEMELJITEVE OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANA ODSTOPANJA	33
	5.2.1 ZAZIDALNA ZASNOVA IN ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE	33
	5.2.2 ZMOGLJIVOST OBMOČJA	36
	5.3. USKLAJENOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	44
	5.4 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA AKTA.....	46

5.5 VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ	47
5.6 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI.....	48
5.6.2. III. IN IV. STOPNJA VARSTVA PRED HRUPOM.....	49
6. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPOTANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV	49
7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	49
8. GRAFIČNE PRILOGE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE	50
9. SEZNAM PRILOG K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE	51

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi na parcelah v svoji lasti zgraditi poslovno-trgovski objekt s pripadajočimi parkirišči na komunalno opremljeni parceli. Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj (v nadaljevanju OPPN). Na območju je predvidena gradnja objektov A1, A2, D1, D2, E, transformatorske postaje (že zgrajeno) in objektov B, C, C1 ter C2.

OPPN, ki ureja območje, je bil sprejet leta 2016. V času od sprejetja Odloka so se spremenile poslovne potrebe investitorja z vidika novih standardov ureditve delovnega procesa v objektih A1 in A2, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta niso bile znane in so posledica novih standardov z vidika doseganja ciljev bolj funkcionalne zasnove tlorisa objekta, smotrnosti izrabe zazidanega prostora in učinkovite rabe energije ter posledično varstva okolja, ki veljajo za delovne procese uporabnika, vključno s trajnostno rabo materialov.

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 ZN.

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

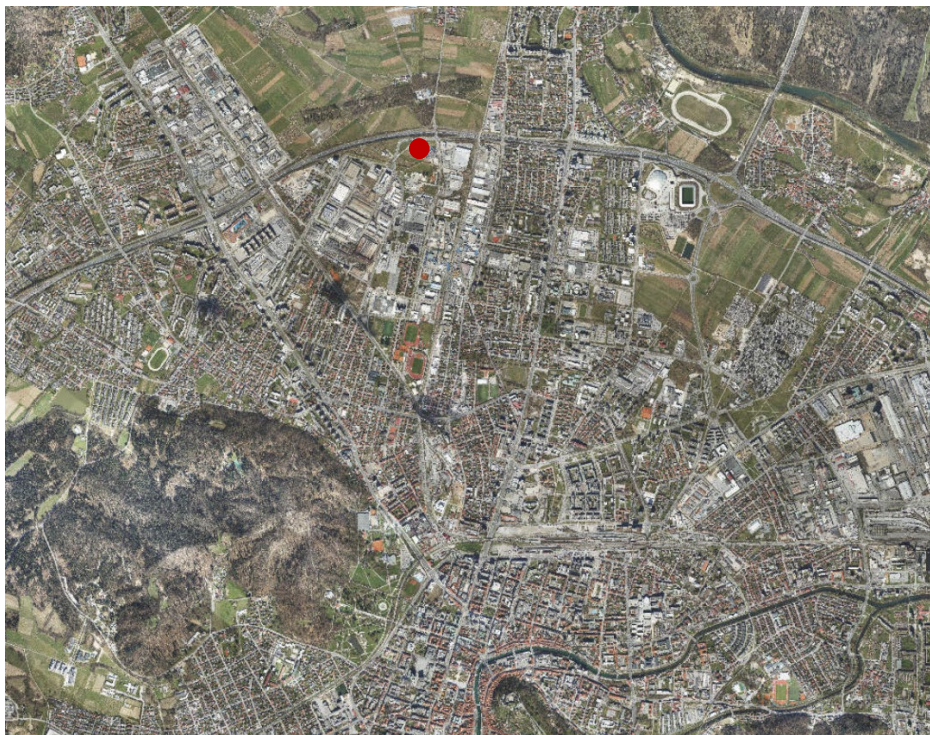
- Izkazala se je potreba po smotrnejši in bolj funkcionalni izrabi po OPPN predvidenega bruto volumna stavb ob ohranjanju osnovnih gabaritov načrtovanih stavb, vključno z etažnostjo stavb.
- Zaradi boljše funkcionalne izrabe notranjega prostora in boljših tehnoloških rešitev predlagamo združitve objektov A1 in A2 v enoten objekt A.

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 na severozahodnem delu mesta Ljubljana v mestni četrti Šiška na območju 386 Poslovne cone Litostroj. Nahaja se neposredno ob križišču Verovškove ulice in Litostrojske ceste. Območje na južni strani omejuje Pot spominov in tovarištva, na severni strani Litostrojska cesta, na zahodni strani Verovškova ulica in na vzhodni strani nepozidano zemljišče.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru. Vir: urbinifo.ljubljana.si

2.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Šiški, v katastrski občini 1738 – Dravljje.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z OPN MOL- ID nahajajo v EUP **ŠI-513** (CDd). Trenutno se urejajo z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj (Uradni list RS, št. 7/16).

Območje je razdeljeno na pet funkcionalnih enot:

- PE 1 – površine namenjene gradnji trgovskih, poslovnih, garažnih in servisnih stavb,
- PE 2 – površine namenjene gradnji trgovsko – poslono-servisne stavbe,
- PE 3 – površine namenjene gradnji trgovsko – poslono-servisne stavbe,
- C 1 – površine, namenjena gradnji javnih prometnih površin,
- C 2 - površine, namenjena gradnji javnih prometnih površin.

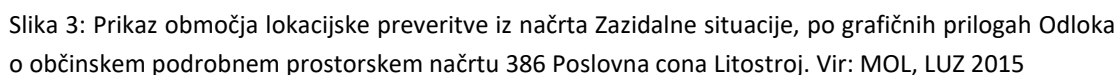
Območje lokacijske preveritve se nanaša **na funkcionalno enoto P1.**



Legenda

 območje LP

 izvorno območje OPPN



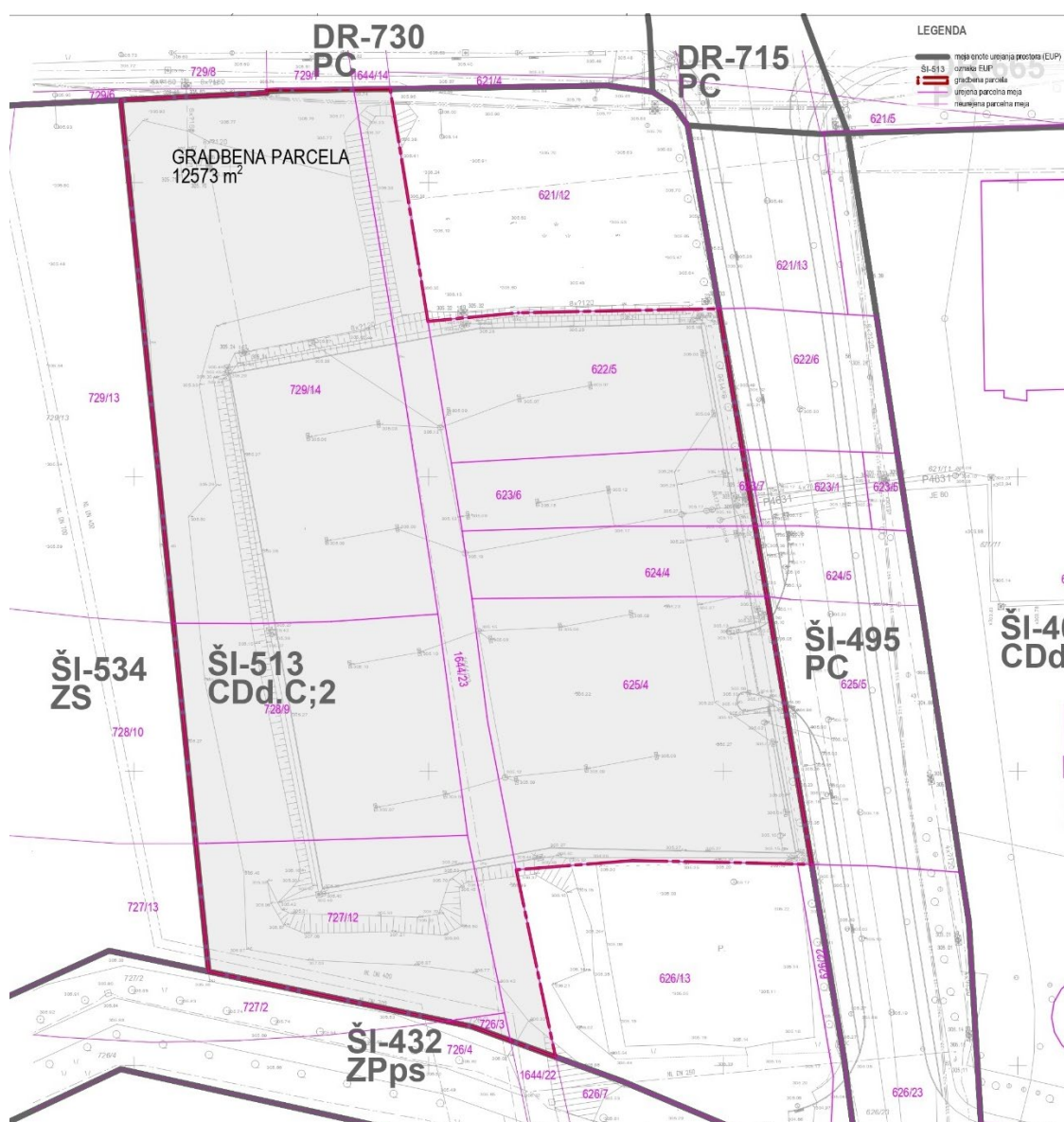
ŠT.	PARC. ŠT.	K.O.	POVRŠINA (m2) GURS	POVRŠINA (m2) V LP	LASTNIK
1.	622/5	1738 – Dravlje	1203	1203	Porsche Immobilien d.o.o.
2.	624/4	1738 – Dravlje	593	593	Porsche Immobilien d.o.o.
3.	623/6	1738 – Dravlje	613	613	Porsche Immobilien d.o.o.
4.	1644/23	1738 – Dravlje	1046	1042	Porsche Immobilien d.o.o.
5.	729/14	1738 – Dravlje	3804	3813	Porsche Immobilien d.o.o.
6.	728/9	1738 – Dravlje	1692	1697	Porsche Immobilien d.o.o.
7.	727/12	1738 – Dravlje	1303	1308	Porsche Immobilien d.o.o.

8.	625/4	1738 – Dravljje	2282	2286	Porsche Immobilien d.o.o.
9.	726/3	1738 – Dravljje	22	22	Porsche Immobilien d.o.o.

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve in ustrezajo območju P1. (vir: GURS, 2022)

Zaradi izvedenih parcelacij in numeričnih zaokroževanj površin posamezne parcele skupna površina lokacijske preveritve ni povsem identična z evidenco GURS. Površina lokacijske preveritve po GURS je **12.557 m²**. Površina lokacijske preveritve po geodetskem izrisu parcel je **12.577 m²**. Izris parcel je večji za 20 m². (Vir: GURS, 2022; geodetski posnetek 2022). Razkorak je posledica parcelacije po sprejetju OPPN, Odločba GURS o parcelaciji 02112-1175/2016-2 z dne 8.6.2016.

2.4 PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZRISU ZEMLJIŠKIH PARCEL

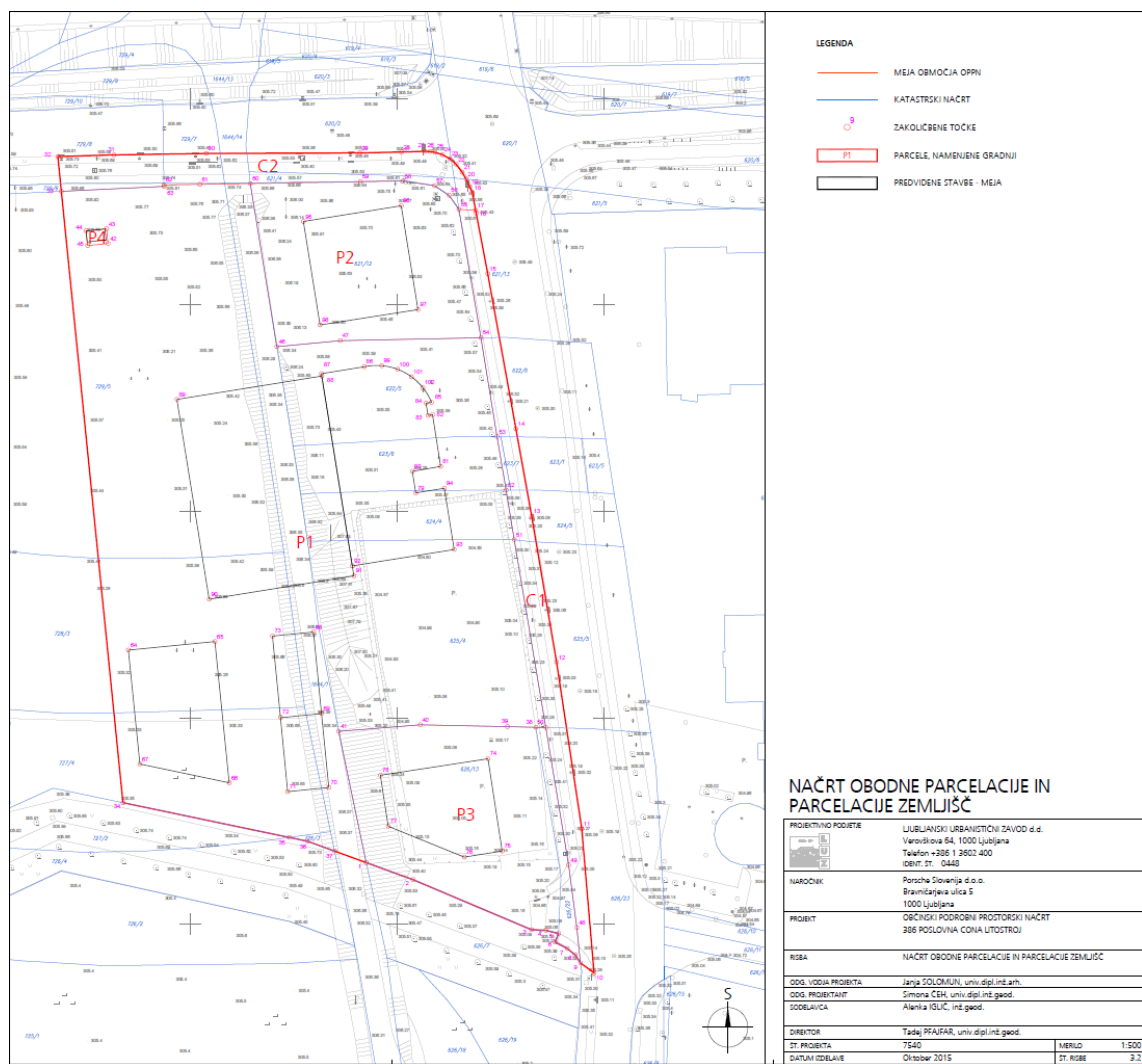


Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izrisu zemljiških parcel. Vir: Geodetski posnetek 2022.

2.5 SEZNAM SPREMENJENIH PARCELNIH ŠTEVILK OBMOČJA OPPN 386 LETA 2016 IN LETA 2022

ŠT.	PARC. ŠT. PO OPPN = LETA 2016	PARC. ŠT. LETA 2022	K.O.
1.	622/5	622/5	1738 – Dravlje
2.	623/6	623/6	1738 – Dravlje
3.	624/4	624/4	1738 – Dravlje
4.	625/4	625/4	1738 – Dravlje
5.	727/4 (ukinjena parcela)	727/12	1738 – Dravlje
6.	726/3	726/3	1738 – Dravlje
7.	728/3 (ukinjena parcela)	728/9	1738 – Dravlje
8.	729/5 (ukinjena parcela)	729/14	1738 – Dravlje
9.	1644/1 (ukinjena parcela)	1644/23	1738 – Dravlje
10.	729/6	729/6	1738 – Dravlje
11.	621/4	621/4	1738 – Dravlje
12.	621/12	621/12	1738 – Dravlje
13.	621/13	621/13	1738 – Dravlje
14.	622/6	622/6	1738 – Dravlje
15.	623/7	623/7	1738 – Dravlje
16.	624/5	624/5	1738 – Dravlje
17.	626/13	626/13	1738 – Dravlje
18.	626722	626/22	1738 – Dravlje
19.	626/23	626/23	1738 – Dravlje
20.	1644/14	1644/14	1738 – Dravlje
21.	729/8	729/8	1738 – Dravlje
22.	729/7	729/7	1738 – Dravlje
23.	625/5	625/5	1738 – Dravlje
24.	623/1	623/1	1738 – Dravlje
25.	620/2	620/2	1738 – Dravlje
26.	620/1	620/1	1738 – Dravlje
Tabela 2: Seznam ukinjenih in obstoječih parcelnih števil. (vir: GURS, 2022)			

Zaradi izvedenih parcelacij so **spremenjene** zgoraj navedene parcelne številke, ki jih podaja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj.

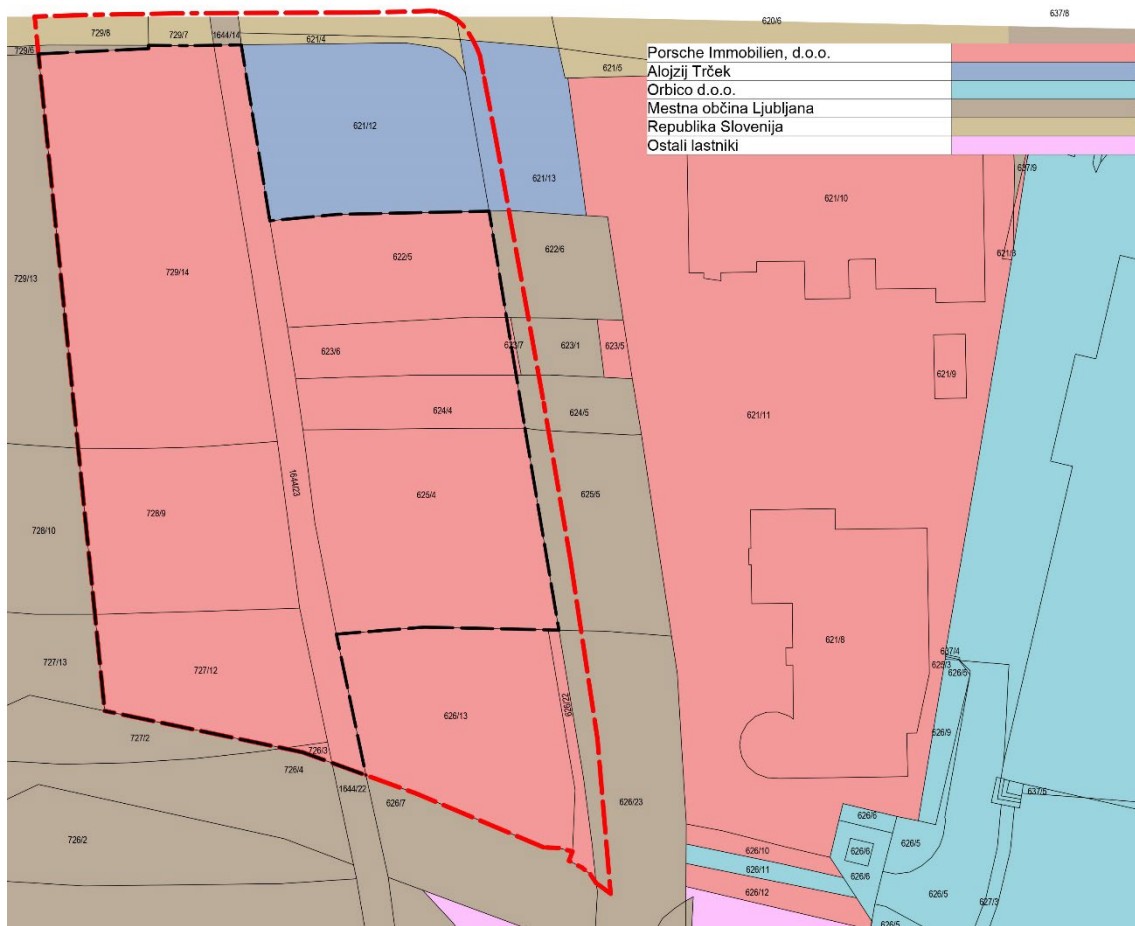


Slika 5: Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč leta 2015; razvidnost spremenjenih parcelnih števil. Vir: LUZ, oktober 2015

2.6 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

ŠT.	PARC. ŠT.	K.O.	POVRŠINA (m2) GURS	NAMENSKA RABA	LASTNIK
1.	729/13	1738 – Dravlje	2.396	ZS - Površine za oddih, rekreacijo in šport	MOL
2.	728/10	1738 – Dravlje	5.013	ZS - Površine za oddih, rekreacijo in šport	MOL
3.	727/13	1738 – Dravlje	4.965	ZS - Površine za oddih, rekreacijo in šport	MOL
4.	727/2	1738 – Dravlje	701	ZPps – Pot spominov in tovarništva	MOL
5.	726/4	1738 – Dravlje	1.932	ZPps – Pot spominov in tovarništva	MOL

6.	1644/22	1738 – Dravlje	400	ZPps – Pot spominov in tovarištva	MOL
7.	626/7	1738 – Dravlje	992	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
8.	626/23	1738 – Dravlje	1.736	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
9.	625/5	1738 – Dravlje	1.188	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
10.	624/5	1738 – Dravlje	329	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
11.	623/1	1738 – Dravlje	246	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
12.	622/6	1738 – Dravlje	616	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
13.	621/12	1738 – Dravlje	1.886	CDd – Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj	Alojzij Terček, Ježica 2, 1000 Ljubljana - dostava
14.	621/4	1738 – Dravlje	106	P - območja prometnih površin (PC)	RS
15.	1644/14	1738 – Dravlje	141	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
16.	729/7	1738 – Dravlje	265	P - območja prometnih površin (PC)	RS
17.	729/8	1738 – Dravlje	787 (del)	P - območja prometnih površin (PC)	RS
18.	729/6	1738 – Dravlje	70	P - območja prometnih površin (PC)	MOL
19.	621/13	1738 – Dravlje	825	P - območja prometnih površin (PC)	Alojzij Terček, Ježica 2, 1000 Ljubljana - dostava
20.	623/7	1738 – Dravlje	13	P - območja prometnih površin (PC)	Porsche Immobilien
Tabela 3: Seznam sosednjih zemljišč, lastništva sosednjih zemljišč in namenske rabe sosednjih zemljišč. Vir: GURS 2022					

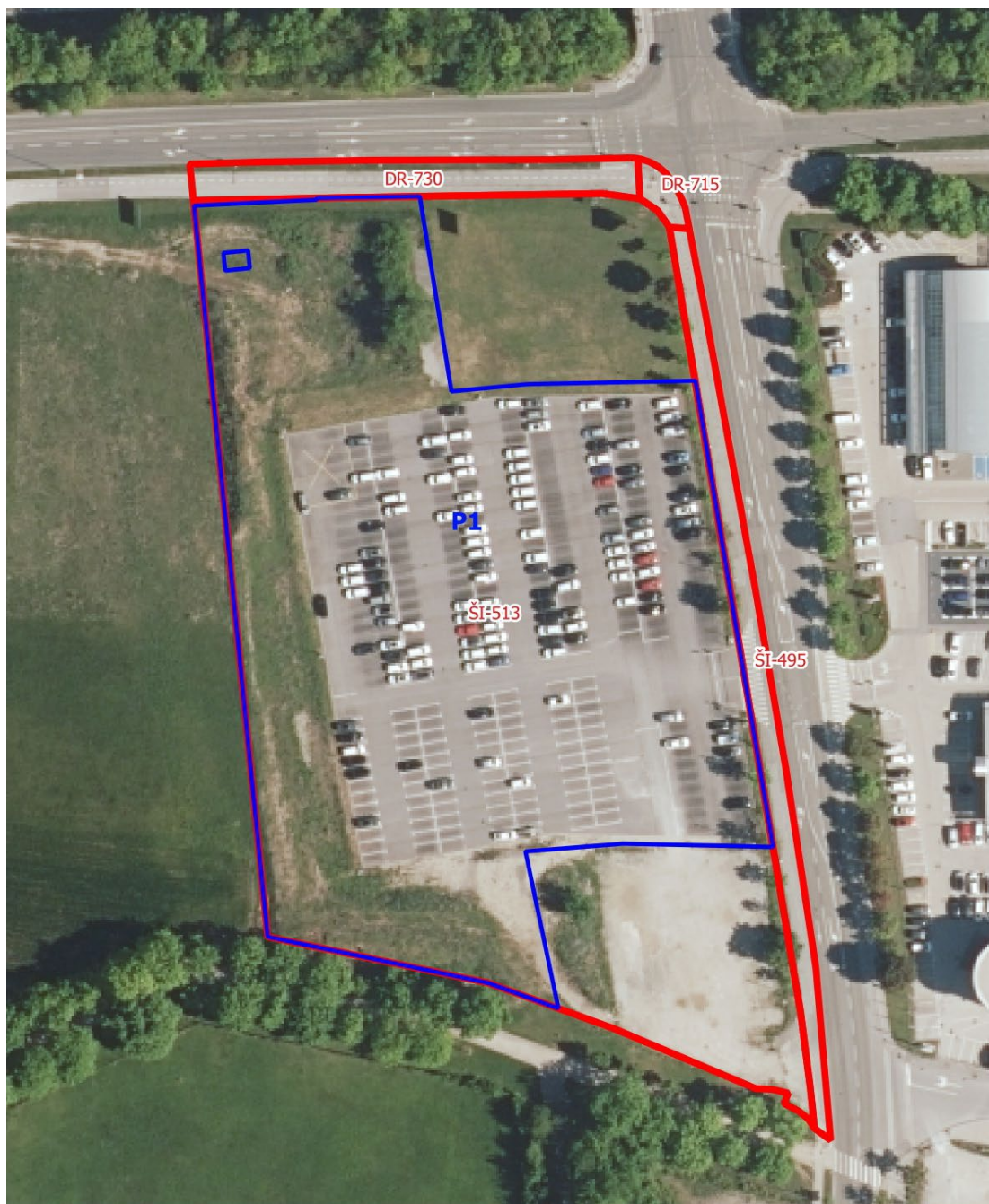


Slika 6: Prikaz lastništva zemljišč. Vir: GURS, 2022

3. PROSTORSKI AKT, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV

3.1 PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- **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, 42/18 in 78/19 – DPN)
- **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj** (Uradni list RS, št. 7/16)



Legenda

- območje LP
- izvorno območje OPPN

0 10 20 30 40 m

Izvorno območje OPPN 386: (površina v m²)

PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1022	ŠI-513	.	16610
1061	ŠI-495	.	849
1061	DR-715	.	81
1061	DR-730	.	667

Območje lokacijske preveritve (površina v m²)

POV
12557

Kartografija: Jana Breznik
Podlaga: DOF 2021

Vir podatkov: GURS, 2022; MOP, 2018; LUZ 2015
april, 2022

Slika 7: Ortofoto posnetek z mejo izvornega območja OPPN in prikazom območja lokacijske preveritve. (Vir: GURS, 2022, MOP, 2018, LUZ 2015, april 2022)

Zemljišča, na katera se nanaša predlagana lokacijska preveritev, se nahajajo **znotraj območja OPPN 386**.

3.2 URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA OBRAVNAVANIH ZEMLJIŠČ

Funkcionalna enota: **Dravlje**

Oznaka enote urejanja prostora EUP: **ŠI-513**

Podrobnejša namenska raba: **CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj**

Način urejanja: **OPPN 386**

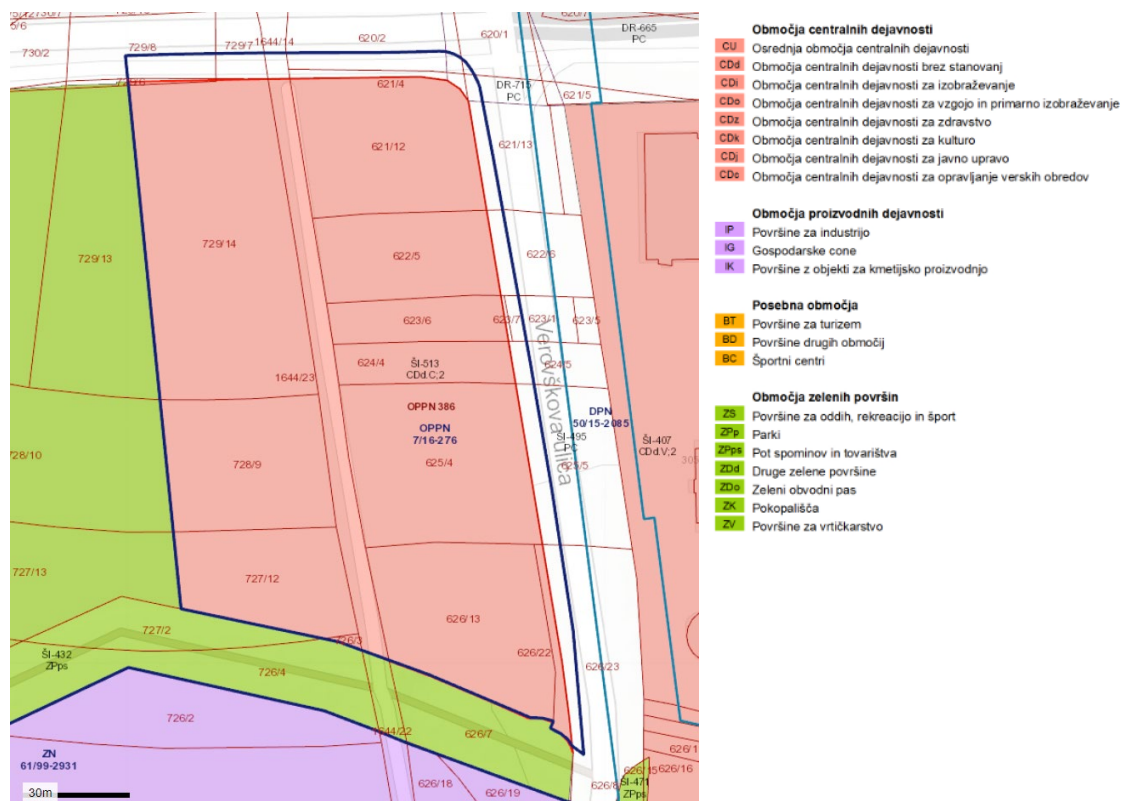
Prostorska enota: **P1**

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj, Uradni list RS, št. 7/16. (OPPN 7/16-276). Predvideni prostorski akt je OPPN 386: Poslovna cona Litostroj.



Slika 8: Veljavni prostorski akt in predvideni prostorski akt. Vir: urbinfo.ljubljana.si 2022

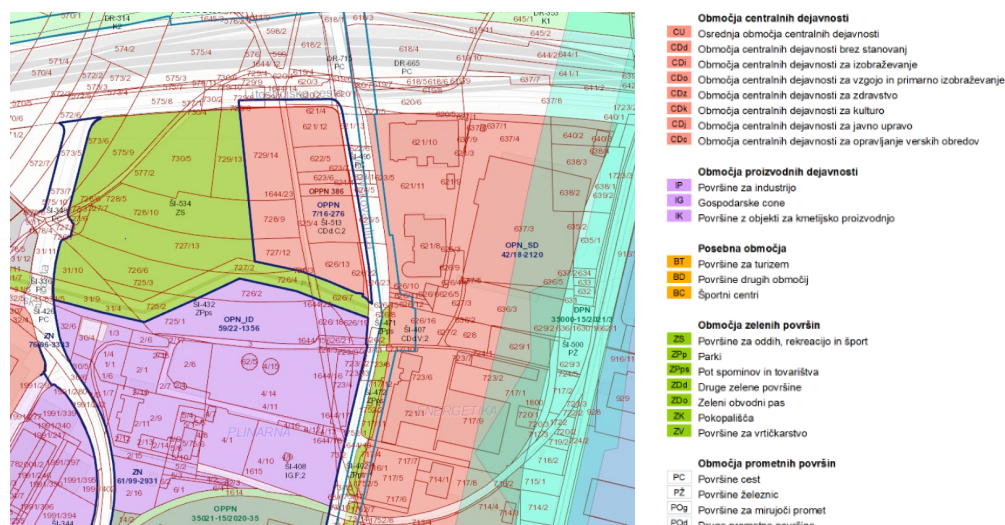
3.3. PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE



Slika 9: Prikaz podrobnejše namenske rabe obravnavanega območja. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Podrobnejša namenskaraba znotraj območja OPPN je enotno CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

3.4 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ



Slika 10: Prikaz podrobnejše namenske rabe sosednjih zemljišč. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Podrobnejša namenska raba sosednjih zemljišč na severni in vzhodni strani obravnavanega območja je PC – površine cest, na zahodni in južni strani ZS – površine na oddih, rekreacijo in šport. Širše zajeto so sosednje površine na severu območja cestnih površin, vzhodno CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj, južno območje ZPps – pot spominov in tovarištva in IG – gospodarske cone proizvodnih dejavnosti ter zahodno ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport.

3.5 IZVLEČEK POGOJEV IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se trenutno ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj, Uradni list RS, št. 7/16.

Izveček iz veljavnega prostorskega akta Odlok o občinskem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj za P1. (Opomba: v tekstualnem delu akta je območje poimnovano P1, v grafičnem delu PE1, gre za isto območje.)

pogoji urejanja	Odlok o občinskem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj
Območje (6.člen)	PE1 – površine, namenjene gradnji trgovskih, poslovnih, garažnih in servisnih stavb,
Vplivi in povezave s sosednjimi EUP (7.člen)	(3)_Po Verovškovi ulici in Litostrojski cesti ter prek ob-močja OPPN potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje, na katera je treba priključiti načrtovane stavbe. (4)_Območje OPPN se prometno navezuje na sosednja območja na severni in vzhodni strani po obstoječih obodnih cestah ter peš in kolesarskih poteh.
Dopustni objekti in dejavnosti (8.člen)	V območju OPPN so dopustni naslednji objekti in de- javnosti: -12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami, -12203 Druge poslovne stavbe, -12301 Trgovske stavbe: samo za neprehrabene iz- delke, -12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, -12510 Industrijske stavbe: samo delavnice, samo za potrebe osnovne dejavnosti objekta, -12420 Garažne stavbe: samo garaže, -ekološki otok, -oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon,od tega samo oskrbovalna mesta za napajanje električnih avtomobilov.
Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve (9.člen)	(1)_V območje OPPN so umeščene stavbe A1, A2, B,C, D1, D2, E in transformatorska postaja. Stavbe so razporejene v tri prostorske enote, ki funkcionirajo kot zaključene celote. (2)_Stavbe A1, B in C so razporejene ob Verovškovi ulicitako, da tvorijo enotno gradbeno linijo. Stavba A2 se navezuje na zahodno stranico stavbe A1. Stavbe D1, D2 in E so umeščene v jugozahodni del območja OPPN. Stavba D2 se navezuje na severno stranico stavbe D1. (3)_Glavna vhoda v stavbo A1 sta z Verovškove ulice in z južne strani stavbe. Glavni vhod v stavbo A2 je z zahodne strani stavbe A2. Glavna vhoda v stavbi B in C sta z Verovškove ulice. Glavna vhoda v stavbi D1 in D2 sta z zahodne strani stavbe. Uvoza v stavbo E sta s severne strani stavbe E. (4)_Med stavbama A1 in C je predvidena tlakovana površina za razstavo rabljenih avtomobilov. (5)_Objekte povezujejo notranje prometne poti, ob kate- rih so predvidena

	parkirna mesta. Pretežni del parkirnih mest (več kot 65 %) je urejen pod nadstrešnicami. (6)_Zelene površine so umeščene večinoma v zahodni in južni del območja OPPN. Obstoječi drevored ob Verovškovi ulici je treba ohraniti, odstrani / prestavi se lahko le tri drevesa za ureditev dostopa 2 do PE1. Na zelenih površinah je pred- idena dodatna zasaditev visokoraslega drevja in grmičevja. (7)_ Zunanjo ureditev območja z razporeditvijo zelenih, tlakovanih in prometnih površin je treba prilagajati etapni gradnji objektov z upoštevanjem faktorja zelenih površin. (8)_Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija«.		
pogoji za oblikovanje objektov (11.člen)	(3)_Strehe stavb morajo biti ravne ali z naklonom do10 stopinj, dopustna je pohodna izvedba. Zidec na strehi je treba izvesti kot element fasade. (4)_ Na stavbah z ravno streho je treba urediti zeleno streho, če površina strehe brez svetlobnikov, strojnic in drugihobjektov na strehi meri več kot 400,00 m² neto površine. Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako,da ureditev zelene strehe ni mogoča.		
Pogoji za oblikovanje zunanjih površin (12.člen)	(1)_Faktor zelenih površin (FZP) v območju OPPN je najmanj 15,75%. (5)_Zunanja ureditev je določena v grafičnem načrtuš. 4.1 »Zazidalna situacija«.		
zmogljivost območja (13.člen)	(1)_Površina prostorske enote PE1	12.573 m ²	
	-stavba A1:	1.700 m ²	
	-BTP nad terenom		
	-stavba A2:	1.740 m ²	
	-BTP nad terenom		
	-stavba D1:	180 m ²	
	-BTP nad terenom		
	-stavba D2:	200 m ²	
	-BTP nad terenom		
	-stavba E:	1.320 m ²	
	-BTP nad terenom		
	-transformatorska postaja	13 m ²	
	-BTP nad terenom		
	(2)_Površina prostorske enote PE2	1.884 m ²	
	-stavba B:	910 m ²	
-BTP nad terenom			
(3)_Površina prostorske enote PE3	2.136 m ²		
-stavba C:	780 m ²		
-BTP nad terenom			
(4)_Površina prostorske enote C1	848 m ²		
(5)_Površina prostorske enote C2	764 m ²		
(6) Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1. navedenega standarda (pri čemer je upoštevana BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20).			
Tlorisni gabariti (14.člen)	Tlorisni gabariti objektov so:		
	stavba A1 (z nepravilno geometrijsko obliko)	47,15 x 25,00 m	
	stavba A2	49,60 x 35,40 m	
	stavba B	25,50 x 24,00 m	
	stavba C	26,35 x 22,65 m	

	(z nepravilno geometrijsko obliko)	
	stavba D1	18,00 x 10,00 m
	stavba D2	19,90 x 10,00 m
	stavba E	34,35 x 21,05 m
	(z nepravilno geometrijsko obliko)	
	transformatorska postaja (TP)	4,60 x 2,70 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N1	98,50 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N2	27,50 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N3	27,50 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N4	27,50 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N5	37,50 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N6	31,00 x 5,00 m
	nadstrešnice nad parkirnimi mesti N7	15,00 x 5,00 m
	(2) Tlorisni gabariti so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »zazidalna situacija«	
Višinski gabariti in etažnost (15.člen)	Etažnost objektov je	
	stavba A1	do P+1
	stavba A2	do P+1
	stavba B	do P+1
	stavba C	do P+1
	stavba D1	P
	stavba D2	P
	stavba E	do P+1
	transformatorska postaja	P
	nadstrešnice	P
	(2) _ Višina objektov je:	
	stavba A1	+8,50 m
	stavba A2	+8,50 m
	stavba B	+7,50 m
	stavba C	+7,50 m
	stavba D1	+7,00 m
	stavba D2	+7,00 m
	stavba E	+7,00 m
	transformatorska postaja	+4,00 m
	nadstrešnice	+4,00 m
Višinske kote in pritličja (16.člen)	(1)_ Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam obodnih cest, kotam raščenega terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah pred vhodi je treba prilagajati kotam pritličja.	
	(2)_ Kote urejenega terena so od 305,15 m n. v. do 306,20 m n. v.	
	(3)_ Kote pritličij stavb so 305,60 m n.v.	
	(4)_ Višinske kote terena in pritličij stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prometnotehnična situacija in idejnavišinska regulacija«.	
Načrt parcelacije (17.člen)	Parcela P1, namenjena gradnji stavb A1, A2, D1, D2 in E ter ureditvi odprtih in prometnih površin, meri 12.555 m ² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 622/5, 623/6, 624/4, 625/4 in 726/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 727/4, 728/3, 729/5 in 1644/1, vse v katastrski občini (1738) Dravlje.	
	Parcela P2, namenjena gradnji stavbe B ter ureditvi odprtih in prometnih površin, meri 1.884 m ² in obsega del zemljišča s parcelno številko 621/12 v katastrski občini (1738) Dravlje.	

	Parcela P3, namenjena gradnji stavbe C ter ureditvi odprtih in prometnih površin, meri 2.136 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka 626/13 in 626/22, obe v katastrski občini (1738) Dravlje. Parcela P4, namenjena gradnji transformatorske po- staje, meri 18 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 729/5 v katastrski občini (1738) Dravlje.
Etapnost gradnje (19.člen)	(1)_Dopustni posegi v območju OPPN se lahko izvajajo etapno. Razdeljeni so na tri etape: 1., 2. in 3. (2)_1. etapa se lahko deli na podetape, ki obsegajo posa-mezno stavbo ter pripadajoče ureditve v prostorski enoti PE1, skladno z zazidalno zasnovo. (3)_Za vsako etapo in podetapo je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest, tako da tvori tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto. (4)_1. etapa obsega gradnjo stavb A1, A2, D1, D2, E, ureditev dostopov 1 in 2 ter pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1, skladno z zazidalno zasnovo. (5)_2. etapa obsega gradnjo stavbe B in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2 skladno z zazidalno zasnovo. (6)_3. etapa obsega gradnjo stavbe C, ureditev dostopa 3 in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3 skladno z zazidalno zasnovo. (7)_Najprej mora biti izvedena 1. podetapa 1. etape, ki obsega gradnjo stavbe A1. Pred gradnjo v 1. podetapi 1. etape ali sočasno z njo je treba zagotoviti vso načrtovano javno komunalno infrastrukturo, ki jo določa ta OPPN, razen rekon- strukcije obstoječega sekundarnega vodovoda dimenzije 200 mm na jugovzhodnem delu območja OPPN, ki ga je dopustno izvesti le do mesta odcepa skupnega vodovodnega priključka stavbe A1, A2, B, D1, D2 in E. (8)_Ostale podetape 1. etape ter 2. in 3. etapa so časovno neodvisne. (9)_Pred ali sočasno z gradnjo stavbe C je treba izvesti rekonstrukcijo javnega sekundarnega vodovoda dimenzije 200mm od odcepa skupnega vodovodnega priključka za stavbe A1, A2, B, D1, D2 in E v smeri proti Verovškovi ulici do pri- ključitve na že rekonstruiran odsek sekundarnega vodovoda dimenzije 200 mm. (10)_Posegi, ki so dopustni na obstoječi infrastrukturi, se lahko izvajajo v ločenih etapah.
varstvo vode in podzemne vode (21.člen)	(1)_Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju s strogim vodovarstvenim režimom VVO IIA vodovar- stvenega območja za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omeji- tve, pogoje in ukrepe, ki jih določata Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).
Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev (60.člen)	(1)_Dopustno odstopanje pri tlorskih gabaritih je +/-1,00 m. (2)_Izven tlorskih gabaritov stavb lahko do +2,00 m sega-jo nadstreški nad vhodi. (3)_Dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita posameznega objekta ali dela objekta je +/-1,00 m. (4)_BTP lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb. (5)_Lokacijo vhodov, uvozov in klančin je dopustno prilagoditi projektni rešitvi. (6)_Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja: višinske kote pritličij stavb in terena so idejne in se lahko v pro- jektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena in projektnim rešitvam do ±0,50 m. (7)_Javne prometne, komunalne in energetske ureditve: pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, po- vršin, objektov, naprav in priključkov posamezne javne prome- tne, komunalne, energetske in

	telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda. (8)_ Poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture. (9)_ Dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi rešitvami. S spremembami morajo soglašati organi in organizacije, ki jih prilagoditve zadevajo. (10)_ Dopustna so odstopanja zakoličbenih točk objektov v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.
Tabela 4: Izvleček pogojev iz prostorskega akta OPPN 386 Poslovna cona Litostroj.	



Slika 11: Zazidalna situacija, grafična priloga 4.1 k OPPN. Vir: LUZ, 2015

4. PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

Obravnavano območje leži na severnem delu Ljubljane, ob povezovalni cesti Šiška – Savlje, blizu izvoza Savlje. Na zahodni strani območje omejujejo nepozidane površine, na jugu POT. V neposredni okolici se nahajata kompleksa objektov Energetike in plinarne. Na območju obravnave je investitor že uredil komunalno infrastrukturo in dostop za načrtovano gradnjo. Trenutno je zemljišče v rabi kot urejeno parkirišče za lastne potrebe .

Na severnem delu območje meji na servisno cesto severne obvoznice. Na vzhodnem delu meji na Verovškovo ulico. Na jugu meji na POT. Na zahodni strani so zelene površine, namenjene površinam za oddih, rekreacijo in šport.

4.2 FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU



Slika 12: Pogled na območje obravnave z zahodne strani. Vir: lastni vir, GURS 2022.



Slika 13: Pogled na območje z južne strani. Vir: lastni vir, GURS 2022

4.3 OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

VRSTA VAROVANJA		PODROBNO
Vplivno območje kulturne dediščine	NE	
Varstvo narave	NE	
Vodovarstveno območje	DA	● ožje vodovarstveno območje s strožjim režimo varovanja : Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženo zaradi fitofamacevstskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov ● vodovarstveno območje Kleče, režim IIA ● vodovarstveno območje ob Verovškovi ● krovne plasti vodonosnika; podzemne vode; visoka savska terasa
Poplavno ogroženo območje	NE	
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	
Potresno nevarno območje	DA	pospešek 0,285
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja in IV. stopnja
Območje za potrebne obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	● Območje za potrebe obrambe; omejena in nadzorovana raba porstora ; širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe ● Vplivno območje lokacije virov tveganja za industrijske nesrele – neposredno ogroženo območje (r= 400m)

Tabela 5: Območja varovanj. Vir: urbinfo.ljubljana.si

VODNI VIRI



Slika 14: Obravnavano območje se nahaja na območju vodnega vira podzemnih voda. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Obravnavano območje se nahaja na območju krovne plasti vodonosnika; podzemne vode; visoka savska terasa.

HRUP



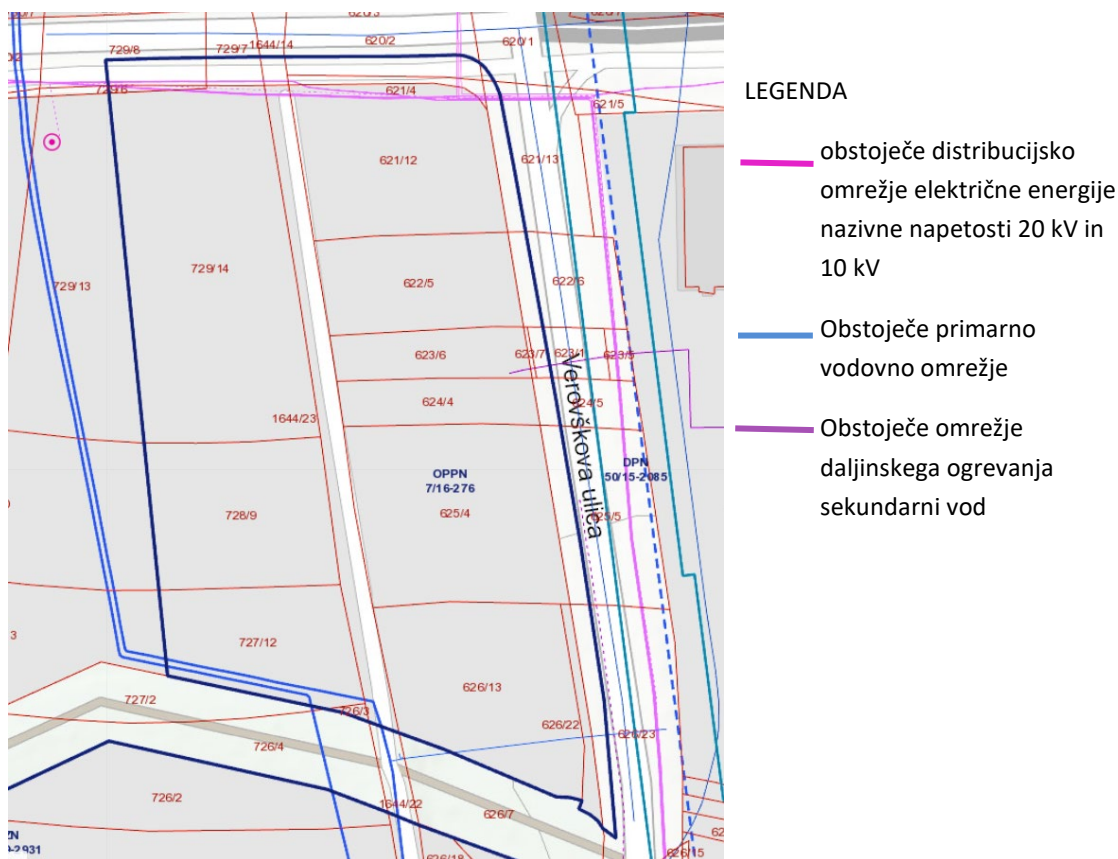
Slika 15: Območja varstva pred hrupom. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Obravnavano območje se nahaja na območju III. in IV. stopnje varstva pred hrupom.

4.4 OBMOČJA VAROVANIH PASOV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

GJI SISTEM / OMREŽJE		PODROBNO
Vodovodno omrežje	DA	- Obstoječe primarno vodovno omrežje - Obstoječe primarno vodovodno omrežje
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	NE	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	DA	Obstoječe omrežje daljinskega ogrevanja sekundarni vod
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	- obstoječe distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV - obstoječe distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV - načrtovano distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV

Tabela 5: Območja varovalnih pasov infrastrukture. Vir: urbinfo.ljubljana.si



Slika 16: Območja varovalnih pasov GJI. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Obravnvano območje se nahaja naslednjih varovalnih območji GJI:

- Po severnem robu potekata dva voda obstoječega distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV,
- Po južnem robu potekata dva voda obstoječega primarnega vodovodnega omrežja,
- Na vzhodnem delu sega na območje obstoječi sekundari vod obstoječega omrežja daljinskega ogrevanja.

4.5 OBMOČJA VAROVANIH PASOV PROMETNE INFRASTRUKTURE

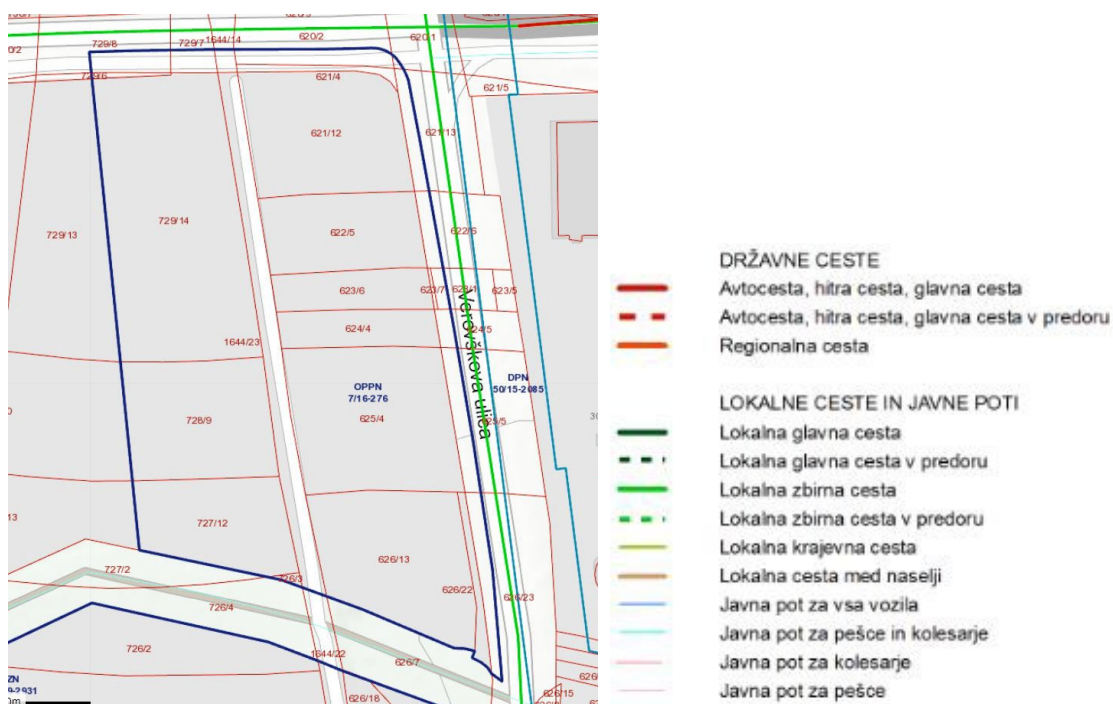
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spetnega inforamcijskega sistema občine Ljubljana Urbinfo nahaja v varovanih pasovih prometnih omrežij:

VRSTA OMREŽJA		PODROBNO
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	DA	Lokacija se nahaja znotraj varovalnega pasu občinske lokalne zbirne ceste.

Mestni javni promet	DA	Na območju lokacijske preveritve poteka priključna linija mestnega avobusnega prometa po Verovškovi ulici in po Litostrojski ulici.
Kolesarsko omrežje	DA	Na robu obravnavanega območja na severu poteka po Litostrojski ulici (cesta s kolesarskimi stezami) poteka zunanji kolesarski obroč. Po vzhodni stranici pottela Verovškova ulica, ki je cesta s kolesarski stezami. Na južni stranici poteka Pot spominov in tovarištva, ki je javna pot za pešce in kolesarje.

Tabela 6: Območja varovalnih pasov ceste infrastrukture. Vir: urbinfo.ljubljana.so

CESTNO OMREŽJE



Slika 17: Cestno omrežje. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Območje lokacijske preveritve se nahaja v varovalnem pasu lokalne zbirne ceste Verovškova ulica in Litostrojska cesta ter lokalne ceste JPot spominov in otvorišča, ki je javna pot za pešce in kolesarje. Območje sodi v Parkirno cono 3.

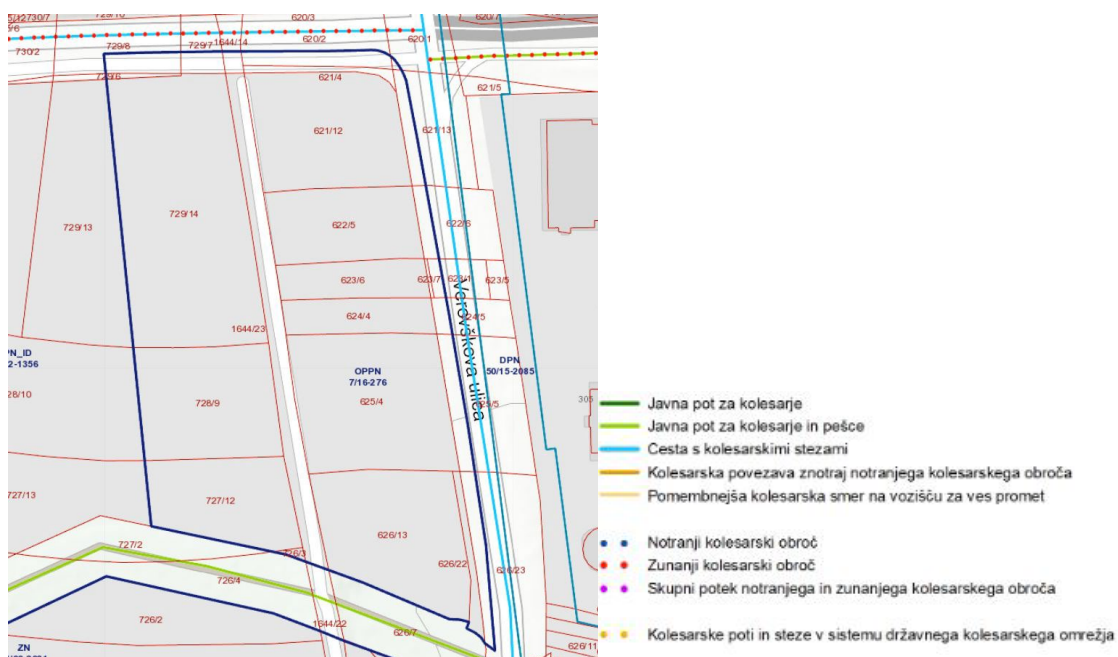
MESTNI JAVNI PROMET



Slika 18: Mestni javni promet. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Na območju lokacijske preveritve poteka priključna linija mestnega avobusnega prometa po Verovškovi ulici in po Litostrojski ulici.

KOLESARSKO OMREŽJE



Slika 19: Kolesarsko omrežje. Vir: urbinfo.ljubljana.si

Na robu obravnavanega območja na severu poteka po Litostrojski ulici (cesta s kolesarskimi stezami) poteka zunanji kolesarski obroč. Po vzhodni stranici pottela Verovškova ulica, ki je cesta s kolesarski stezami. Na južni stranici poteka Pot spominov in tovarštva, ki je javna pot za pešce in kolesarje.

4.6 NOVOGRADNJE NA OBMOČJU OBRAVNAVE EUP IN V BLIŽNJI OKOLICI

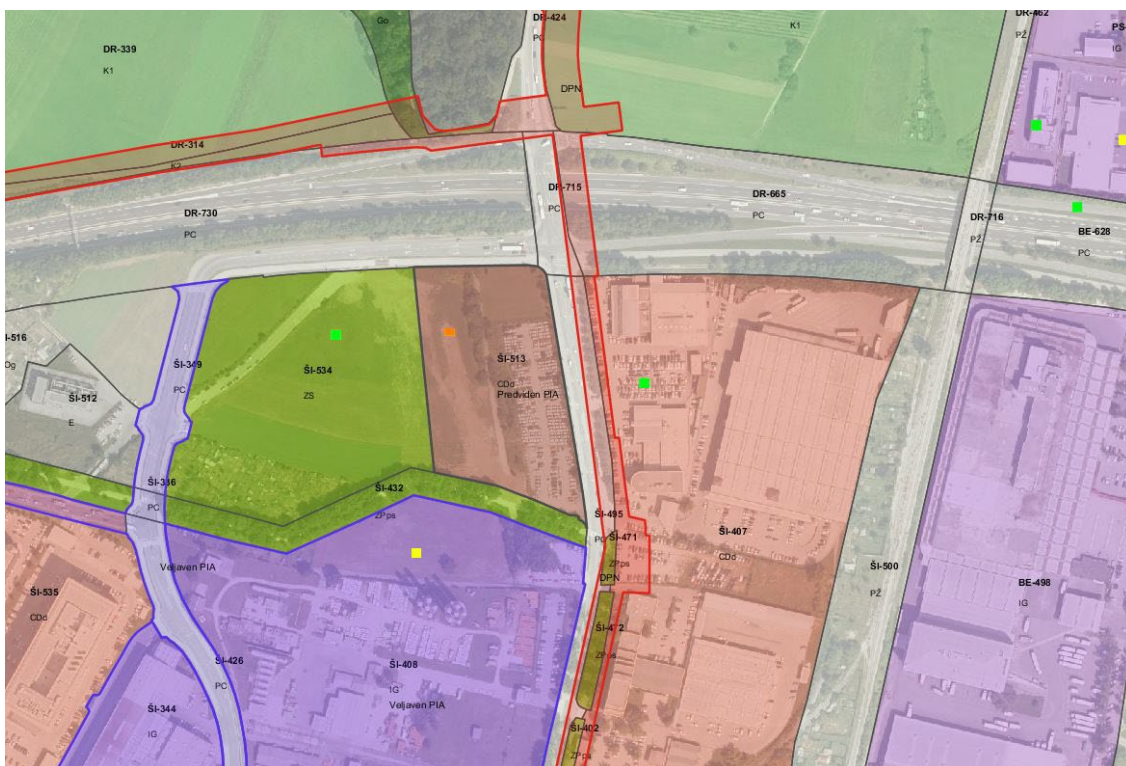
Na območju obravnave EUP ŠI-513 je bilo izdano Gradbeno dovoljenje 351-252/2018 z dne 7.3.2018; prijava začetka gradnje 351-252/2018.

Na sosednjem območju ŠI-534 je bilo izdano gradbeno dovoljenje 351-1879/2017 z dne 6.10.2017, uporabno dovoljenje s tehničnim pregledom 28.6.2019.

Na sosednjem območju ŠI-408 je bilo izdanih več gradbenih dovoljenj, najbližje locirano je dovoljenje 351-1539/2017 z dne 22.11.2017.

Na sosednjem območju ŠI-407 je bilo izdanih več gradbenih dovoljenj, najbližje locirano je sprememba in dopolnitev gradbenega dovoljenja 351-964/2020 z dne 18.8.2020 z uporabnim dovoljenjem brez tehničnega pregleda z dne 18.8.2020.

V letu 2022 ni načrtovanih ali izvedenih novogradenj na obravnavanem območju ali v neposredni bližini.



Slika 20: Prikaz lokacij izdanih upravnih dovoljenj na obravnavanem in na širšem območju. Vir: http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html

4.7 LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP

Na območju EUP-5213 še ni bilo lokacijskih preveritev.

5. UTEMELJITEV 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, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba 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;
- nameravana 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.;
- medsebojna 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 UTEMELJITEVE OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN ZA PREDLAGANA Odstopanja

5.2.1 ZAZIDALNA ZASNOVA IN ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE

Namesto dveh ločenih stavb A1 in A2, ki se navezujeta s hrbtno stranico, želi investitor zgraditi eno stavbo, ki jo želi poimenovati stavba A.

Določilo veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj:

9. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V območje OPPN so umeščene stavbe A1, A2, B, C, D1, D2, E in transformatorska postaja. Stavbe so razporejene v tri prostorske enote, ki funkcionirajo kot zaključene celote.

(2) Stavbe A1, B in C so razporejene ob Verovškovi ulici tako, da tvorijo enotno gradbeno linijo. Stavba A2 se navezuje na zahodno stranico stavbe A1. Stavbe D1, D2 in E so umeščene v jugozahodni del območja OPPN. Stavba D2 se navezuje na severno stranico stavbe D1.

(3) Glavna vhoda v stavbo A1 sta z Verovškove ulice in z južne strani stavbe. Glavni vhod v stavbo A2 je z zahodne strani stavbe A2. Glavna vhoda v stavbi B in C sta z Verovškove ulice. Glavna vhoda v stavbi D1 in D2 sta z zahodne strani stavbe. Uvoza v stavbo E sta s severne strani stavbe E.

(4) Med stavbama A1 in C je predvidena tlakovana površina za razstavo rabljenih avtomobilov.

(5) Objekte povezujejo notranje prometne poti, ob katerih so predvidena parkirna mesta. Pretežni del parkirnih mest (več kot 65 %) je urejen pod nadstrešnicami.

(6) Zelene površine so umeščene večinoma v zahodni in južni del območja OPPN. Obstoječi dreved ob Verovškovi ulici je treba ohraniti, odstrani / prestavi se lahko le tri drevesa za ureditev dostopa 2 do PE1. Na zelenih površinah je predvidena dodatna zasaditev visokoraslega drevja in grmičevja.

(7) Zunanjo ureditev območja z razporeditvijo zelenih, tlakovanih in prometnih površin je treba prilagajati etapni gradnji objektov z upoštevanjem faktorja zelenih površin.

(8) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija«.

Z lokacijsko preveritvijo predlagano dostopanje določil glede objekta A1 in A2 je sledeče:

Objekta A1 in A2 je mogoče združiti v objekt A.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Glede na omejujočo okoliščino po drugi alineji (2) odstavka 129. člena ZUreP-2: »nameravana uporaba gradbenih materialov in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega 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.«

Investitor namerava v novem objektu na Verovškovi ulici zgraditi poslovno-trgovski center za prodajo in servis vozil znamk Cupra in Porsche. Omenjeni znamki spadata pod združbo Volkswagen group, ki je nemški multinacionalni proizvajalec avtomobilov in ima kot tak po posameznih znamkah urejena pravila za proizvodnjo, prodajo ter servis vozil. Poleg vseh drugih vidikov, ki jih smernice podjetja urejajo, je enako tudi na arhitekturnem področju. Vsaka znamka ima svoje smernice za funkcionalno in oblikovno zasnovo objektov, ki je njen zaščitni znak in se enotno pojavlja v vseh državah, kjer znamka posluje. Smernice se posodabljajo skladno z razvojem avtomobilske tehnologije ter v želji izboljšanja pogojev uporabe stavbe, tako za zaposlene kot za stranke.

V letu 2016, ko je bil sprejet OPPN, pogoji in smernice za gradnjo, ki so določeni za posamezno znamko in veljajo sedaj, še niso bili znani in so novo dejstvo, ki v času priprave akta še ni bilo znano. Največja sprememba na področju avtomobilske tehnologije od leta 2016 do sedaj je gotovo uvajanje električnih vozil na trg. Za ilustracijo porasta potreb: po podatkih Mednarodne agencije za energijo (IEA) je samo v letu 2021 na trgu zabeležena 65% porast prodaje električnih vozil.¹ Investitorjeva dejavnost se prilagaja porastu. Poleg tega se je spremenil koncept načina poslovanja, prodaje in servisiranja. Za ilustracijo: prodaja temelji na predstavitvah stranki s pomočjo računalniške tehnološke opreme. Servisiranje električnih vozil zahteva poleg obstoječe tehnološke opreme še dodatno, novo tehnološko opremo. Poslovanje je organizirano skupno za vse avtomobilske stranke in ločeno, kot je bilo v letu 2016. V osnovi so na razlike v funkcionalni zasnovi objekta ter potrebe po povečanju površin v objektu vplivali trije dejavniki, za katere spodaj navajamo konkretne spremembe znotraj objekta:

• Uvajanje električnih avtomobilov ter vpliv razvoja nove tehnologije na delovne površine

Uvedba električnih vozil na trg vpliva na spremembe tako v salonu kot v delavnici. V salonu se uvaja nov del, ki je namenjen predstavitvi električnih avtomobilov, zaposluje se specialist za prodajo električnih avtomobilov, ki potrebuje svojo pisarno. V delavnici se poleg klasičnih delovnih mest za popravilo avtomobilov dodatno umesti še delovna mesta za popravilo električnih avtomobilov in dodatna delovna mesta za popravilo baterij električnih vozil. Zaradi splošnega razvoja avtomobilske tehnologije je potrebno tudi več orodja in specializiranih mest za popravilo posameznih komponent avtomobila. Posledično so se povečale dimenzije posameznega delovnega mesta za popravilo

¹ Poročilo Avto magazin, 29.5.2022, spletni vir <https://avto-magazin.metropolitan.si/novice/prodaja-elektricnih-vozil-strmo-narasca-a-do-leta-2030-bo-potrebno-odpreti-se-50-novih-rudnikov-litija/>

avtomobilov (iz 4 x 7 m na 4,5 x 8 m), saj so avtomobili vedno večji, prav tako potrebe po prostoru za shranjevanje orodij. Povečanje delovnega mesta je zahteva po varnosti zaposlenega.

● Spremembe v načinu prodaje in stika s strankami ter vpliv na delovne površine

Sedanji koncept prodaje je precej statičen. Stranka pride do prodajalčeve mize, kjer ta na svojem računalniku vnese vse podatke in stranki natisne dokumente, prospekte, pogodbe in podobno. Koncept prodaje vedno bolj teži k e-poslovanju, zato znamke spodbujajo nov način prodaje, ki je veliko bolj dinamičen in interaktiven. Svetovanje strankam tako poteka v za to namenjenih prostorih - odprta posvetovalnica, zaprta posvetovalnica, prostor za konfiguracijo materialov avtomobila, bar z udobnimi fotelji itd. Vsa komunikacija v teh prostorih poteka preko ekrana (tablični računalniki, televizije, interaktivni zasloni), stranka pa nato vse podatke dobi po elektronski pošti. Pisarne posameznih prodajalcev sedaj niso več namenjene vstopu strank, a še vedno jih potrebujejo za urejanje podatkov v času ko nimajo kontakta s stranko. To vpliva na povečanje prostora, ki je potreben za prodajo. Vse to poveča potrebo po večji površini prostorov. Dodaten element je še zahteva znamke o transparentnosti dela v delavnici. V ta namen je znamka Porsche v smernicah predvidela stekleno steno med delavnico in salonom, da lahko stranka iz salona vidi, kaj se dogaja z njenim avtomobilom. Ta zahteva jasno kaže prepletenost obeh funkcij, ki je glavno vodilo za predlog obravnavanja objektov A1 in A2 kot enega objekta.

● Izboljšana varnost in udobje zaposlenih ter vpliv na delovne površine

Varnost in udobje zaposlenega sta dva pomembna vidika, ki zagotavljata dobro delo in učinkovitost podjetja. Mednarodno podjetje, kot je VW Group, se tega zaveda, zato v ta namen zahteva določene vrste in kvadrature prostorov, ki jih je potrebno dosegati. Imajo lasten program ("Space Calculator"), ki glede na velikost avtomobilskega salona predpisuje kvadrature vseh spremljevalnih prostorov. Te so glede na običajno projektiranje precej nadstandardne, kar poveča potrebo po velikosti spremljevalnih prostorov. Standard zahteva večje pisarne, dodatne prostore za sprostitev in počitek delavcev, ločen prostor za prvo pomoč, garderobe s tuši, čajne kuhinje, prostore za izobraževanje itd.

Ker bi bila omejitev v gabaritu tlorisa pritličja presežena, smo na delu objekta, zaradi zgoraj opisanih razlogov, predvideli pisarne in prostore za stranke v tudi nadstropju objekta A2, kjer v provotni zasnovi, izdelani pred letom 2016 in pred sprejetjem Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj niso bili predvideni. S tem presegamo v predvideni BTP objekta. Z umestitvijo nove etaže ne spreminjamo dovoljenih tlorisnih gabaritov, niti vertikalnih gabaritov in ostajamo v enakem volumnu stavbe kot je bilo načrtovano. Bolje je izkoriščen le obstoječi notranji prostor, prostor predviden za pozidavo se ne spreminja. Izvedba dveh ločenih stavb A1 in A2 s skupno stično steno bi porušila organizacijsko in funkcionalno shemo predvidenega objekta in je nesmotrna v primerjavi s stroški izvedbe enotne stavbe A. Zaradi vseh zgoraj opisanih procesov, ki kažejo na tesno povezanost vseh delov objekta, je nujno, da se objekta A1 in A2 obravnavata kot enoten objekt A, saj bo le tako možno objekt načrtovati smotrno, trajnostno in funkcionalno.

Viri: V letu 2022 veljavni standardi avtomobilskih znamk

- Design Manual, Retail Design, 12/2021, Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG, VMB, Edition 2.4 , *interne smernice znamke Porsche*
- Design Manual Workshop and Workshop Equipment, 05/2020, Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG, VAT4, 1st edition, *interne smernice znamke Porsche*
- Cupra garage corporate identity guidelines V04-07/2021, *interne smernice znamke Cupra*

5.2.2 ZMOGLJIVOST OBMOČJA

Namesto dopustnih BTP nad terenom 1.700 m² za stavbo A1 in 1.740 m² za stavbo A2 želi investitor povečanje BTP nad terenom za toliko, kolikor dopušča etažnost objekta ob upoštevanju enakih tlorisnih gabaritov, kot jih določa Odlok o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj v 14. členu in enakih višinskih gabaritih in etažnosti, kot jih določa v 15. členu.

Določilo veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj:

13. člen (zmogljivost območja)	
(1) Površina prostorske enote PE1	12.573 m ² ,
– stavba A1:	
– BTP nad terenom	1.700 m ² ,
– stavba A2:	
– BTP nad terenom	1.740 m ² ,
– stavba D1:	
– BTP nad terenom	180 m ² ,
– stavba D2:	
– BTP nad terenom	200 m ² ,
– stavba E:	
– BTP nad terenom	1.320 m ² ,
– transformatorska postaja:	
– BTP nad terenom	13 m ² .
(2) Površina prostorske enote PE2	1.884 m ² ,
– stavba B:	
– BTP nad terenom	910 m ² .
(3) Površina prostorske enote PE3	2.136 m ² ,
– stavba C:	
– BTP nad terenom	780 m ² .
(4) Površina prostorske enote C1	848 m ² .
(5) Površina prostorske enote C2	764 m ² .
(6) Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer je upoštevana BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).	

14. člen

(tlorisni gabariti)

(1) Tlorisni gabariti objektov so:

- stavba A1
(z nepravilno geometrijsko obliko): 47,15 x 25,00 m,
- stavba A2: 49,60 x 35,50 m,
- stavba B: 25,50 x 24,00 m,
- stavba C
(z nepravilno geometrijsko obliko): 26,35 x 22,65 m,
- stavba D1: 18,00 x 10,00 m,
- stavba D2: 19,90 x 10,00 m,
- stavba E
(z nepravilno geometrijsko obliko): 34,35 x 21,05 m,
- transformatorska postaja (TP): 4,60 x 2,70 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N1: 98,50 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N2: 27,50 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N3: 27,50 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N4: 27,50 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N5: 37,50 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N6: 31,00 x 5,00 m,
- nadstrešnica nad parkirnimi mesti N7: 15,00 x 5,00 m.

(2) Tlorisni gabariti so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija«.

15. člen

(višinski gabariti in etažnost)

(1) Etažnost objektov je:

- stavba A1: do P+1,
- stavba A2: do P+1,
- stavba B: do P+1,
- stavba C: do P+1,

- stavba D1: P,
- stavba D2: P,
- stavba E: do P+1,
- transformatorska postaja: P,
- nadstrešnice: P.

(2) Višina objektov je:

- stavba A1: +8,50 m,
- stavba A2: +8,50 m,
- stavba B: +7,50 m,
- stavba C: +7,50 m,
- stavba D1: +7,00 m,
- stavba D2: +7,00 m,
- stavba E: +7,00 m,
- transformatorska postaja: +4,00 m,
- nadstrešnice: +4,00 m.

(3) Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, če tehnološki proces ne zahteva drugače, ki pa ne presega višine 25,00 m nad terenom.

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

(5) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Zazidalna situacija« in št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

- stavba D1: P,
- stavba D2: P,
- stavba E: do P+1,
- transformatorska postaja: P,
- nadstrešnice: P.

(2) Višina objektov je:

- stavba A1: +8,50 m,
- stavba A2: +8,50 m,
- stavba B: +7,50 m,
- stavba C: +7,50 m,
- stavba D1: +7,00 m,
- stavba D2: +7,00 m,
- stavba E: +7,00 m,
- transformatorska postaja: +4,00 m,
- nadstrešnice: +4,00 m.

(3) Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, če tehnološki proces ne zahteva drugače, ki pa ne presega višine 25,00 m nad terenom.

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

(5) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Zazidalna situacija« in št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

Z lokacijsko preveritvijo predlagano dostopanje določil glede objekta A1 in A2 je sledeče:

V objektu A2 (ki postane del združenega objekta A) je dopustno za dvakratnik povečati BTP objekta nad zemljo glede na 13. člen veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj ob upoštevanju nespremenjene najvišje etažnosti objektov P+1 in ob upoštevanju nespremenjenih višinskih gabaritov 8,5 m, kot jih določa 15. člen veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj.

Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Maksimalna dopustna etažnost za oba objekta A1 in A2 glede na 15. člen veljavnega OPPN 386: Poslovna cona Litostroj je določena z vrednostjo do P+1. Maksimalna zmogljivost območja, torej BTP objektov, v skladu s 13. členom veljavnega OPPN 386: Poslovna cona Litostroj je določena s površino 1.700 m² za objekt A1 in površino 1.740 m² za objekt A2. Takšna BTP je dosežena že s samim tlorisom pritličja objekta A2 in torej večja BTP ne bi bila možna v skladu s tem prostorskim izvedbenim pogojem, po drugi strani pa prvi odstavek 15. člena veljavnega OPPN 386: Poslovna cona Litostroj dopušča izvedbo etažnosti obeh objektov (stavbe A1 in stavbe A2, oziroma po združitvi v stavbo A) v največji vrednosti »do P+1«, vse v mejah dopustnih višinskih gabaritov za stavbo A1 in A2, ki za obe znaša do največ 8,5 m. Zato bi, ob morebitni popolni izkoriščenosti znotraj nespremenjenega volumna obeh

stavb z višino stropov do 8,5 m v skladu višinskimi omejitvami za objekta A1 in A2 (oziroma združenega objekta A) iz drugega odstavka 15. člena veljavnega OPPN 386: Poslovna cona Litostroj lahko bila zmogljivost območja v skladu s 13. členom veljavnega OPPN 386: Poslovna cona Litostroj določena na dvakratnik BTP, kot jih določa sedaj veljavni 13. člen OPPN.

Tako gre v tem primeru za omejujočo okoliščino v 13. členu OPPN 386: Poslovna cona Litostroj:

- po drugi alineji 2. odstavka 129. člena ZUreP-2: »nameravana uporaba tehnoloških rešitev v procesu investitorjeve dejavnosti, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega 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.«, kot tudi po

- tretji alineji 2. odstavka 129. člena ZUreP-2: »medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akt

Ustreznejše rešitve u vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja se nanašajo na smotrno izrabo predvidenih zazidanih površin. Investitor namerava v novem objektu na Verovškovi ulici zgraditi poslovno-trgovski center za prodajo in servis vozil znamk Cupra in Porsche. Omenjeni znamki spadata pod združbo Volkswagen group, ki je nemški multinacionalni proizvajalec avtomobilov in ima kot tak po posameznih znamkah urejena pravila za proizvodnjo, prodajo ter servis vozil. Poleg vseh drugih vidikov, ki jih smernice podjetja urejajo, je enako tudi na arhitekturnem področju. Vsaka znamka ima svoje smernice za funkcionalno in oblikovno zasnovo objektov, ki je zaščitni znak znamke in se pojavlja povsod v svetu, kjer znamka deluje. Smernice se posodablja skladno z razvojem avtomobilske tehnologije ter v želji izboljšanja pogojev v stavbi, tako za zaposlene kot za stranke.

V letu 2016, ko je bil sprejet OPPN, pogoji in smernice za gradnjo, ki so določeni za posamezno znamko in veljajo sedaj, še niso bili znani. Največja sprememba na področju avtomobilske tehnologije od leta 2016 do sedaj je gotovo uvajanje električnih vozil na trg. Za ilustracijo porasta potreb: po podatkih Mednarodne agencije za energijo (IEA) je samo v letu 2021 na trgu zabeležena 65% porast električnih vozil.² Investitorjeva dejavnost se prilagaja porastu. Poleg tega se je spremenil koncept načina poslovanja, prodaje in servisiranja. Za ilustracijo: prodaja temelji na predstavitev stranki s pomočjo računalniške tehnološke opreme. Servisiranje električnih vozil zahteva poleg obstoječe tehnološke opreme še dodatno, novo tehnološko opremo. Poslovanje je organizirano skupno za vse avtomobilske stranke in ločeno, kot je bilo v letu 2016. V osnovi so na razlike v funkcionalni zasnovi objekta ter potrebe po povečanju površin v objektu vplivali trije dejavniki, za katere spodaj navajamo konkretne spremembe znotraj objekta:

● Uvajanje električnih avtomobilov ter vpliv razvoja nove tehnologije na delovne površine

² Poročilo Avto magazin, 29.5.2022, spletni vir <https://avto-magazin.metropolitan.si/novice/prodaja-elektricnih-vozil-strmo-narasca-a-do-leta-2030-bo-potrebno-odpreti-se-50-novih-rudnikov-litija/>

Uvedba električnih vozil na trg vpliva na spremembe tako v salonu kot v delavnici. V salonu se uvaja nov del, ki je namenjen predstavitvi električnih avtomobilov, zaposluje se specialist za prodajo električnih avtomobilov, ki potrebuje svojo pisarno. V delavnici se poleg klasičnih delovnih mest za popravilo avtomobilov dodatno umesti še delovna mesta za popravilo električnih avtomobilov in dodatna delovna mesta za popravilo baterij električnih vozil. Zaradi splošnega razvoja avtomobilske tehnologije je potrebno tudi več orodja in specializiranih mest za popravilo posameznih komponent avtomobila. Posledično so se povečale dimenzije posameznega delovnega mesta za popravilo avtomobilov (iz 4 x 7 m na 4,5 x 8 m), saj so avtomobili vedno večji, prav tako potrebe po prostoru za shranjevanje orodij. Povečanje delovnega mesta je zahteva po varnosti zaposlenega.

● Spremembe v načinu prodaje in stika s strankami ter vpliv na delovne površine

Sedanji koncept prodaje je precej statičen. Stranka pride do prodajalčeve mize, kjer ta na svojem računalniku vnese vse podatke in stranki natisne dokumente, prospekte, pogodbe in podobno. Koncept prodaje vedno bolj teži k e-poslovanju, zato znamke spodbujajo nov način prodaje, ki je veliko bolj dinamičen in interaktiven. Svetovanje strankam tako poteka v za to namenjenih prostorih - odprta posvetovalnica, zaprta posvetovalnica, prostor za konfiguracijo materialov avtomobila, bar z udobnimi fotelji itd. Vsa komunikacija v teh prostorih poteka preko ekrana (tablični računalniki, televizije, interaktivni zasloni), stranka pa nato vse podatke dobi po elektronski pošti. Pisarne posameznih prodajalcev sedaj niso več namenjene vstopu strank, a še vedno jih potrebujejo za urejanje podatkov v času ko nimajo kontakta s stranko. To vpliva na povečanje prostora, ki je potreben za prodajo. Vse to poveča potrebo po večji površini prostorov. Dodaten element je še zahteva znamke o transparentnosti dela v delavnici. V ta namen je znamka Porsche v smernicah predvidela stekleno steno med delavnico in salonom, da lahko stranka iz salona vidi, kaj se dogaja z njenim avtomobilom. Ta zahteva jasno kaže prepletenost obeh funkcij, ki je glavno vodilo za predlog obravnavanja objektov A1 in A2 kot enega objekta.

● Izboljšana varnost in udobje zaposlenih ter vpliv na delovne površine

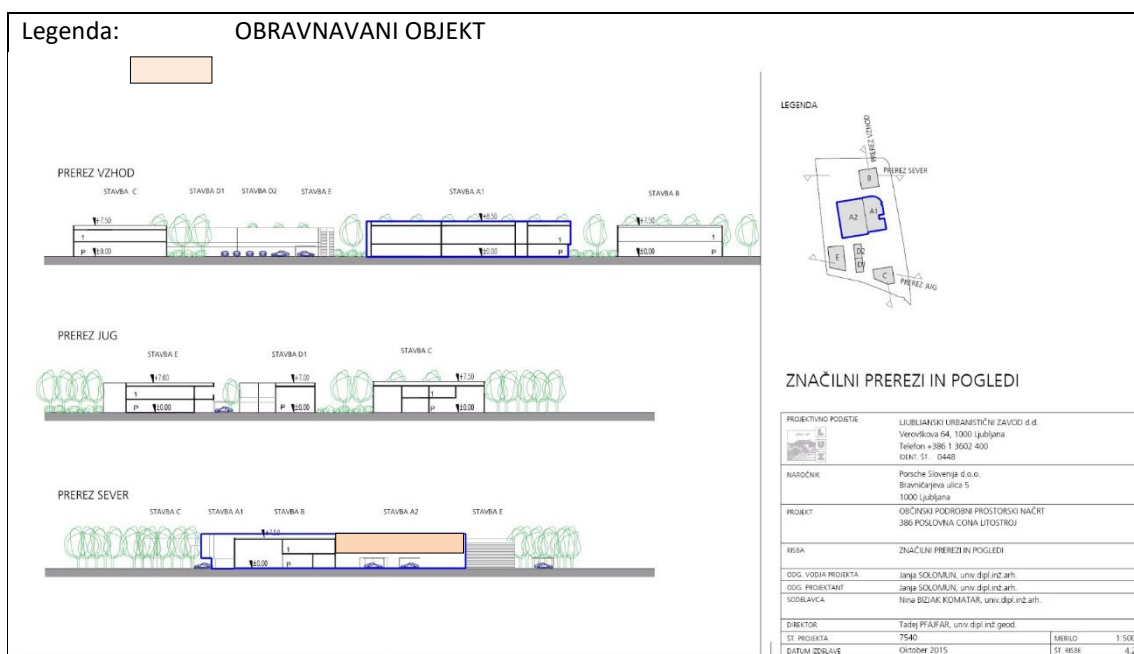
Varnost in udobje zaposlenega sta dva pomembna vidika, ki zagotavljata dobro delo in učinkovitost podjetja. Mednarodno podjetje, kot je VW Group se tega zaveda, zato v ta namen zahteva določene vrste in kvadrature prostorov, ki jih je potrebno dosegati. Imajo lasten program ("Space Calculator"), ki glede na velikost avtomobilskega salona predpisuje kvadrature vseh spremljevalnih prostorov. Te so glede na običajno projektiranje precej nadstandardne, kar poveča potrebo po velikosti spremljevalnih prostorov. Standard zahteva večje pisarne, dodatne prostore za sprostitev in počitek delavcev, ločen prostor za prvo pomoč, garderobe s tuši, čajne kuhinje, prostore za izobraževanje itd.

Zaradi zgoraj opisanih novih tehničnih smernic in novih tehnoloških zahtev in procesov v koncernu investitorja, je investitor na delu objekta na delu združenjega objekta A (oziroma objektov A1 in A2) predvidel pisarne in prostore za stranke v nadstropju, ki v provotni zasnovi, izdelani pred letom 2016 in pred sprejetjem Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj sicer niso bili predvideni, bi bili pa dopustni glede na možnost etažnosti P+1. **Z izvedbo takšne etaže, ki je torej že bila predvidena v veljavnem OPPN znotraj volumna stavbe** bi na drugi strani presegli v 13. členu OPPN predvideno BTP objekta, pri tem pa ne bi spreminjali niti zunanje zasnove stavbe, niti ne bi

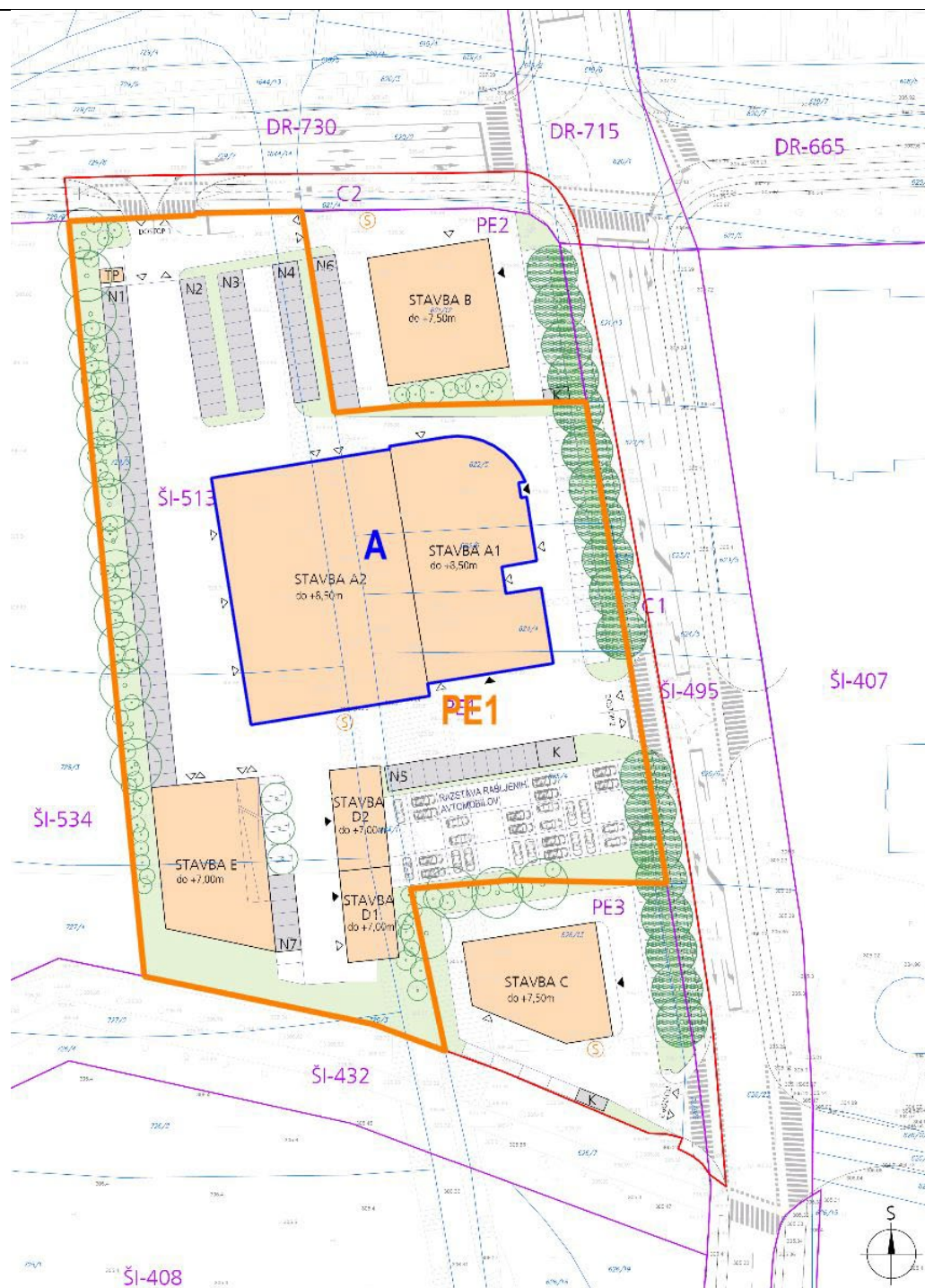
posegali v omejitve tlorisnih gabaritov (P+1) in omejitev višinskih gabaritov +8,5 m, pa tudi ne dopustne etažnosti. S spremembo pa ne presegamo dovoljenih zunanjih gabaritov, niti dovoljene etažnosti objektov in ostajamo znotraj enakega volumna stavbe kot je bilo načrtovano. Bolje je izkoriščen zazidani prostor predviden za pozidavo. Zaradi vseh zgoraj opisanih procesov je edino smiselno, da se znotraj objekta A2 poveča BTP površina na račun vstavljene etaže, ki jo ostali prostorski izvedbeni pogoji po 15. členu OPPN dopuščajo, tako po etažnosti P+1 kot tudi po višini do 8,5 m. V nasprotnem primeru bi investitor moral dodatne poslovne površine pridobiti z izgradnjo dodatne stavbe. Izvedba povečane BTP površin v objektu A2 bi ob upoštevanju vseh ostalih gabaritov omogočila smotno izrabo prostora in materialov ob obstoječi pozidanosti zemljišča, s tem pa doseganje ciljev urejanja prostora in varstva okolja kot ju določa prostorski akt MOL.

Vir: V letu 2022 veljavni standardi avtomobilskih znamk

- Design Manual, Retail Design, 12/2021, Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG, VMB, Edition 2.4 , *interne smernice znamke Porsche*
- Design Manual Workshop and Workshop Equipment, 05/2020, Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG, VAT4, 1st edition, *interne smernice znamke Porsche*
- Cupra garage corporate identity guidelines V04-07/2021, *interne smernice znamke Cupra*



Predlog nove idejne zasnove je izkoristek etaže N1 v objektu A2 ob upoštevanju nespremenjenih tlorisnih gabaritov, etažnosti in višine objekta. (Sprememba je povečanje BTP objekta.)



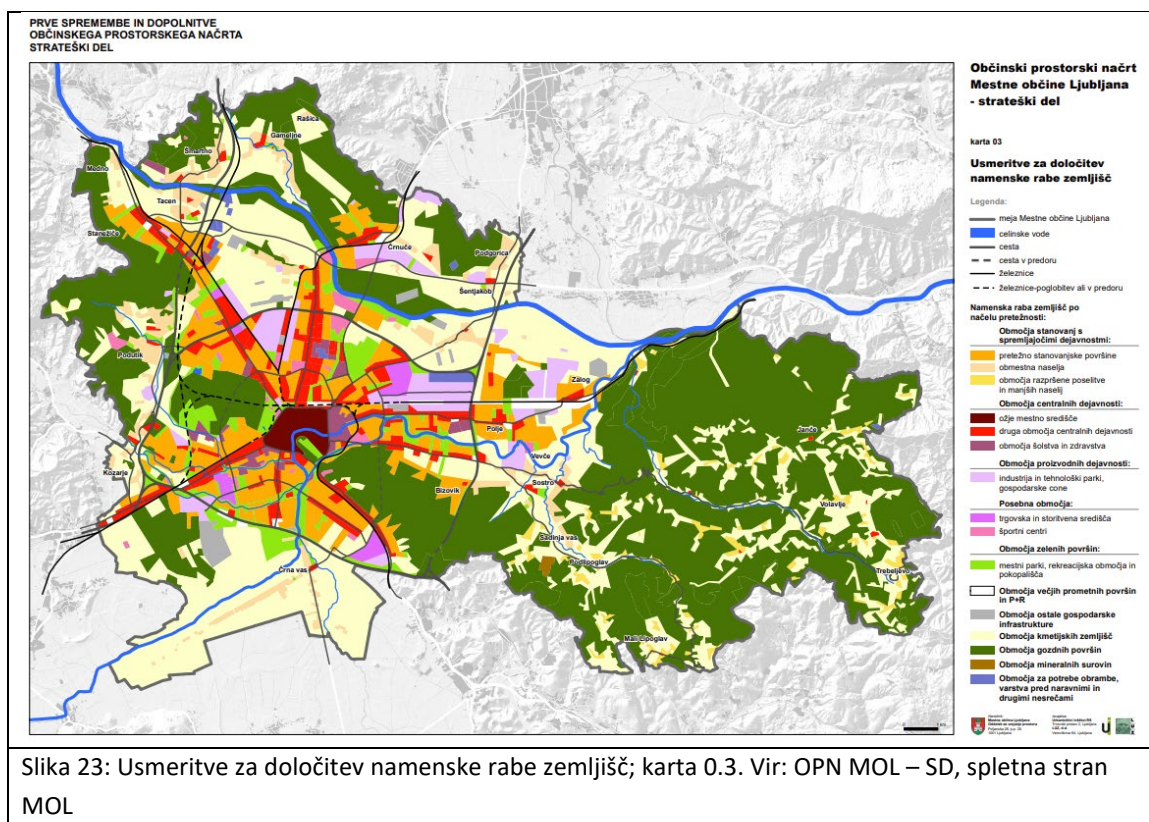
Legenda: — OBRAVNAVANI OBJEKT

Slika 22: Zazidalna situacija. Prikaz objektov. Vir: OPPN 386, grafična priloga Značilni prerezi in pogledi.

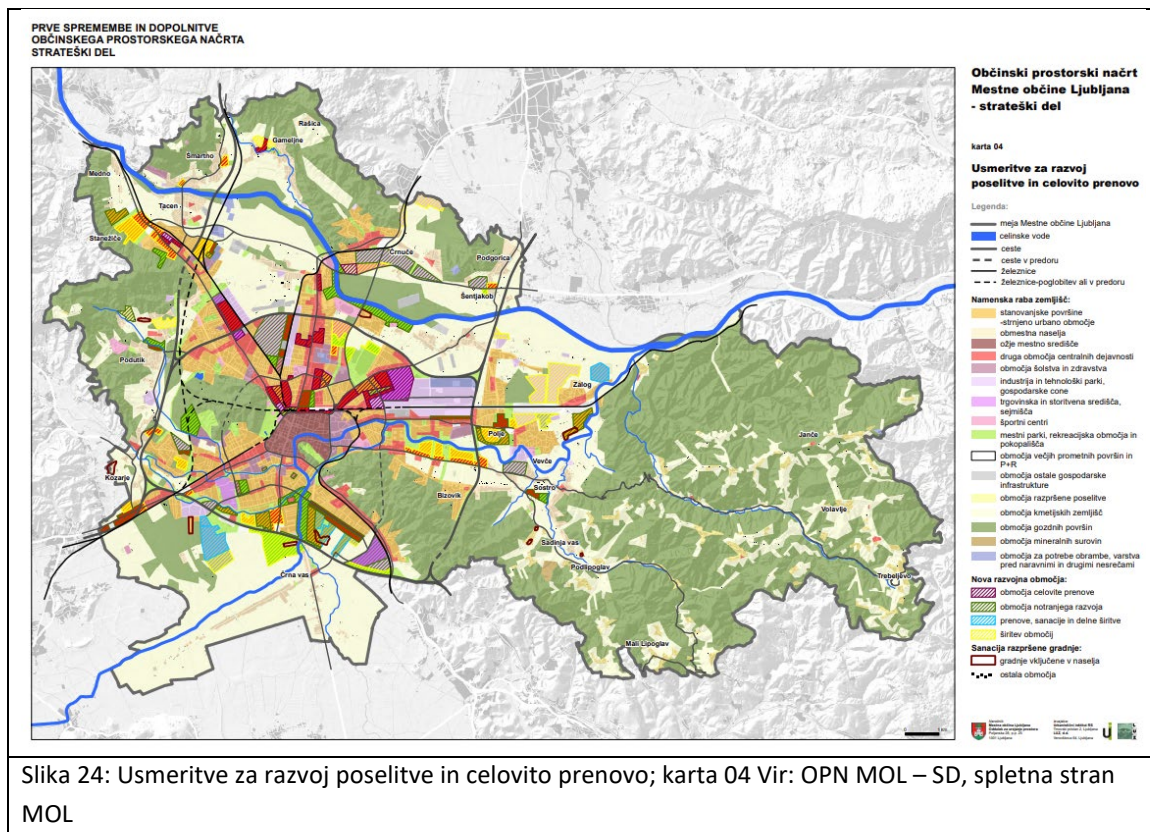
Predlog nove idejne zasnove je združitev objektov A1 in A2 v enoten objekt A ob upoštevanju nespremenjenih tlorskih gabaritov, etažnosti in višine objekta.

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).

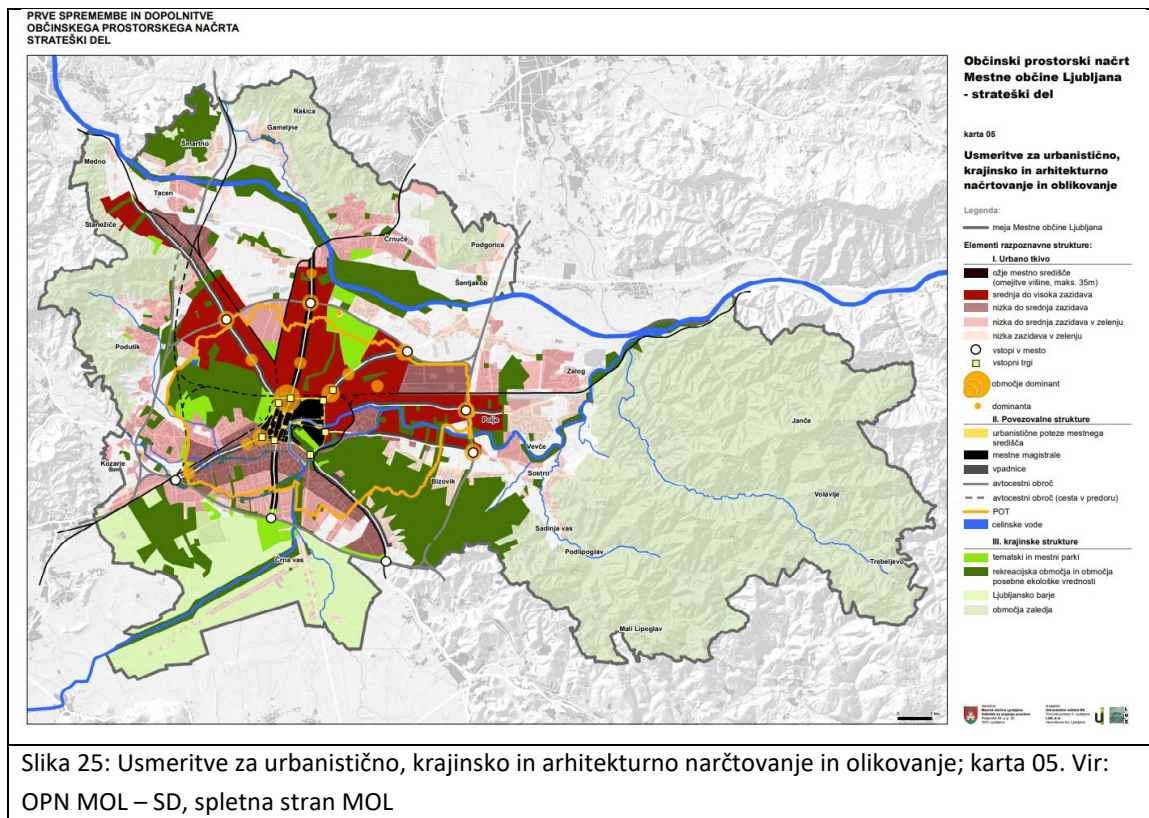


Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč po OPN MOL - SD nahaja v območju **industrije in tehnoloških parkov, gospodarske cone**.



Slika 24: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo; karta 04 Vir: OPN MOL – SD, spletna stran MOL

Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za razvoj poselitve in celovito prenovo po OPN MOL - SD nahaja v **območju notranjega razvoja**.



Območje lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje po OPN MOL - SD nahaja v območju nizke do srednje zazidave v zelenju.

Predlagana gradnja 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 ŠI-315. Podrobnejša namenska raba obravnavane EUP je CDd – območje centralnih dejavnosti brez stanovanj.

Skladno z OPN MOL – ID je za obravnavano EUP predvidena izdelava OPPN 386: Poslovna cona Litostroj. Do njegove uveljavitve se območje ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj, Uradni list RS, št. 7/16.

Skladno z veljavnim prostrskim aktom je na območju lokacijske preveritve dopustna gradnja poslovno trgovskega centra (avtomobilskega salona), ki bo kljub predlaganemu individualnemu odstopanju še vedno skladna z osnovnim gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta. Pri gradnji poslovno trgovskega centra bodo razen predlaganih individualnih odstopanj upoštevani vsi drugi prostorsko izvedbeni pogoji.

Dopustna višina stavb na območju opredeljena z etažnostjo in z najvišjo višino stavb. Opredeljeni so dopustni tlorisni gabaritni stavb. Združevanje objekta A1 in A2 ne bo vplivalo na etažnost stavb, višino stavb in tlorisne gabarite. Ker se v delu načrtovanega objekta A, ki je v OPN 386 poimenovan A2, izkoristi dovoljena etažnost P+1 in pri tem poveča BTP površino nad zemljo, to na zunanji videz objekta in posledično območja ne bo imelo nobenega vpliva.

Vpliv gradnje trgovsko 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 Vrovškove ceste in Litijske ceste na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji. Lokacijo zaradi obstoječih lahko ocenimo kot nepozidano.

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

Združitev objektov A1 in A2 v objekt A in gradnja dopustne etažnosti ter tlorisnih gabaritov ob povečanju BTP nad zemljo kljub predlaganim individualnim odstopanjem ne bo spremenila načrtovanega videza območja urejanja.

5.5 VPLIV NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Zaradi omogočanja individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev od Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj: pri gradnji trgovsko poslovnega centra, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne bodo spremenile.

Gradnja je v celoti predvidena na zemljiščih investitorja, ki se skladno z veljavnim prostorskim aktom OPPN 386 nahajajo na območju funkcionalne enote P1.

Združenje poimenovanje objekta A1 in A2 v objekt A ne bo imelo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Dodatne BTP površine v objektu A bodo zgrajene znotraj tlorisnih gabaritov osnovnega objekta, ki jih dopušča tudi že veljavni OPPN 386 in ne bodo vplivale na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

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

5.6 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN Z DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI

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

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovanj:

5.6.1. Vodovarstveno območje: ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženo zaradi fitofamacevstskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov; vodovarstveno območje Kleče, režim IIA; vodovarstveno območje ob Verovškovi; krovne plasti vodonosnika; podzemne vode; visoka savska terasa.

Ker se lokacija predvidene gradnje trgovsko 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 združenja objektov A1 in A2 v objekt A se vpliv na vodovarstveno območje ne bo spreminjal. Zaradi povečanja BTP površin nad zemljo v okviru dopustnih tlorskih, višinskih in etažnih gabaritov se vpliv na vodovarstveno območje ne bo spreminjal.

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

- pred gradnjo: pridobiti vzorce tal z vrtninami 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 humusno plast tal obnoviti v prvotno stanje. Ob izkopu gradbene jame je treba odvzeti reprezentativne vzorce izkopene 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.

(Kletne etaže niso načrtovane).

5.6.2. III. IN IV. STOPNJA VARSTVA PRED HRUPOM

Skladno z OPPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. in IV. 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 OPPN MOL – ID.

Zaradi predlaganega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se vplivi na raven hrupa na obravnavanem območju ne bodo bistveno spremenili. Gradnja trgovsko poslovnega centra s predlaganimi individualnimi odstopanji bo še vedno skladna z osnovno namero prostorskega akta za obravnavano funkcionalno enoto.

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

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 P1:

- je dopustna združitev objektov A1 in A2 v objekt A, pri čemer se upošteva veljavne tlorisne in višinske gabarite ter etažnost objektov A1 in A2;
- je dopustno dvakratno povečanje BTP površin v objektu A2 nad terenom glede na 13. člen veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj ob upoštevanju nespremenjene najvišje etažnosti objektov P+1 in ob upoštevanju nespremenjenih višinskih gabaritov 8,5 m, kot jih določa 15. člen veljavnega Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 386: Poslovna cona Litostroj.

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, 78/19 – dpn59/22)

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj (Uradni list RS, št. 7/16)

- Spletni portal MOL – Urbinfo. ljubljana.si

- Prostorsko informacijski sistem IObčina

- GURS - prostorski portal RS

- Spletni portal ipi.eprstor

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 1:500)
3. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku (M 1:1000)
4. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji iz OPN 386 (M 1:500)
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (M 1:1000)

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

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

SIFKO	SIFDELKO	SIFVRAB	IMEVRAB	OZNRAB	RAZRED	POVRSINA	STEV	PODD	VRSTAP	PARCELA	STA_STEV
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	1203	622	5	0	622/5	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	593	624	4	0	624/4	0
1738	1	101	NJIVA	1	2	613	623	6	0	623/6	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	1046	1644	23	0	1644/23	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	3804	729	14	0	729/14	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	1692	728	8	0	728/9	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	1303	727	12	0	727/12	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	2282	625	4	0	625/4	0
1738	1	800	ZEMLIŠČE	0	0	22	726	3	0	726/3	0

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:

PNRP_ID	1022	1061	1061	1061
EUP_OZN	ŠI-513	ŠI-495	DR-715	DR-730
PEUP_OZN	•	•	•	•
POV	16610	849	81	667

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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu 386 Poslovna cona Litostroj (Uradni list RS, št. 7/16), izdelal
Ljubljana,2022