



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 52
faks: 01 306 15 57
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 35021-21/2022-16
Datum: 13. julij 2022

Zadeva: OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska / EUP ŠI-492
Lastniki zemljišč
**Seznaništev s prejeto pobudo za pripravo OPPN in investicijsko namero ter
vabilo k oddaji investicijskih predlogov lastnikov**

Spoštovani!

Prejem pobude za pripravo OPPN 117

Mestna občina Ljubljana je prejela pobudo podjetja Smart Property d.o.o., Kersnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska oziroma za enoto urejanja prostora ŠI-492, ki se nahaja ob križišču Celovške ceste in Gospodinjske ulice v Šiški v Ljubljani.

Podjetje Smart Property d.o.o. je po razpoložljivih podatkih lastnik večinskega dela območja OPPN, okoli 90% območja. Podjetje želi na svojih zemljiščih v območju OPPN zgraditi stanovanjsko-poslovno stavbo.

Izbrani izdelovalec OPPN za podjetje Smart Property d.o.o. je podjetje Šabec Kalan Šabec arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.



Izsek iz OPN MOL ID: prikaz območja OPPN 117

OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska

OPPN 117 tvori enota urejanja prostora ŠI-492, velikost območja je 3.130 m².

Za enoto urejanja prostora ŠI-492 veljajo v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL – ID) naslednja osnovna določila:

- Podrobnejša namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti;
- Način urejanja: OPPN;
- Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja: da;
- Faktor izrabe: /;
- Faktor zazidanosti: 50%;
- Faktor zelenih površin: stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20;
- Faktor odprtih bivalnih površin: stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø;
- Višina objektov: do P+16;
- Dopustni tip objekta: V – visoka prostostoječa stavba;
- Urbanistični pogoji: Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati rekonstrukcijo Celovške ceste. Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m. Ob Celovski cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte.
- Prometna infrastruktura: Dovož je treba urediti z Gospodinjske ulice.
- Okoljevarstveni pogoji: /;
- Zeleni klini: ne.

Ob izdelavi OPPN bo treba upoštevati tudi vsa relevantna splošna določila OPN MOL – ID, stanje v prostoru, usmeritve pristojnih državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, namere ostalih lastnikov zemljišč v območju itd.

Uveljavljeni OPPN je v tem območju nujni pogoj poseganjem v prostor. Brez sprejetega OPPN so v tem območju dopustni le vzdrževanje objektov, rekonstrukcije, določene gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov in podobno, kar je podrobneje navedeno v 95. členu Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID).

Poziv lastnikom k oddaji investicijskih/programskih predlogov

Ob začetku priprave OPPN 117 k morebitni oddaji investicijskih namer pozivamo tudi ostale lastnike zemljišč v območju OPPN.

V kolikor želite tudi sami izvajati investicije v obravnavanem območju oziroma se pridružiti predlagani pripravi prostorskega akta, vas vabimo, da na Mestno občino Ljubljana posredujete svojo investicijsko namero. Namera mora biti skladna z določili OPN MOL ID.

Predlagamo, da svojo morebitno investicijsko namero oblikujete v sodelovanju s projektanti, lahko pa se tudi zgolj opredelite do predlagane priprave OPPN in namere že znanega pobudnika priprave OPPN.

Rok za oddajo vaših investicijskih namer oziroma stališč glede priprave OPPN 117 je 3. avgust 2022, naslov za oddajo pa:

- elektronsko: urbanizem@ljubljana.si (naslov zadeve: OPPN 117 – investicijske pobude);
- navadno: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, s pripisom: za OPPN 117 – investicijske pobude.

Informacije


Določila za poseganje v območju OPPN 117 oz. EUP ŠI-492 si lahko podrobneje ogledate na spletu - s pomočjo spletne aplikacije UrbInfo - <https://urbinfo.ljubljana.si/>.


Za dodatne informacije smo na voljo tudi na Oddelku za urejanje prostora, tomaz.levicar@ljubljana.si oz. 01 306 43 46.

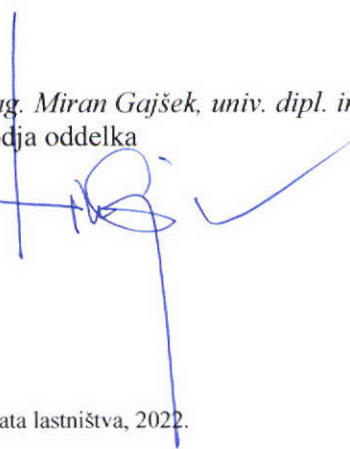
Odločitev glede priprave OPPN

Mestna občina Ljubljana bo odločitev glede priprave OPPN in odločitev glede obsega območja, za katerega bo pripravljen OPPN, sprejela na osnovi že prejete pobude za pripravo OPPN z investicijsko namero, investicijskih namer in stališč ostalih lastnikov v območju, na osnovi stanja prostora ter stališč oddelkov, služb ter javnih podjetij Mestne občine Ljubljana glede obravnavanega prostora oziroma OPPN.

Lep pozdrav.


Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.
Višji svetovalec


Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenove


Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka



Priloge:

- Prikaz lokacije (OPN, orto foto, kataster)
- Usmeritve OPN ID za pripravo OPPN 117

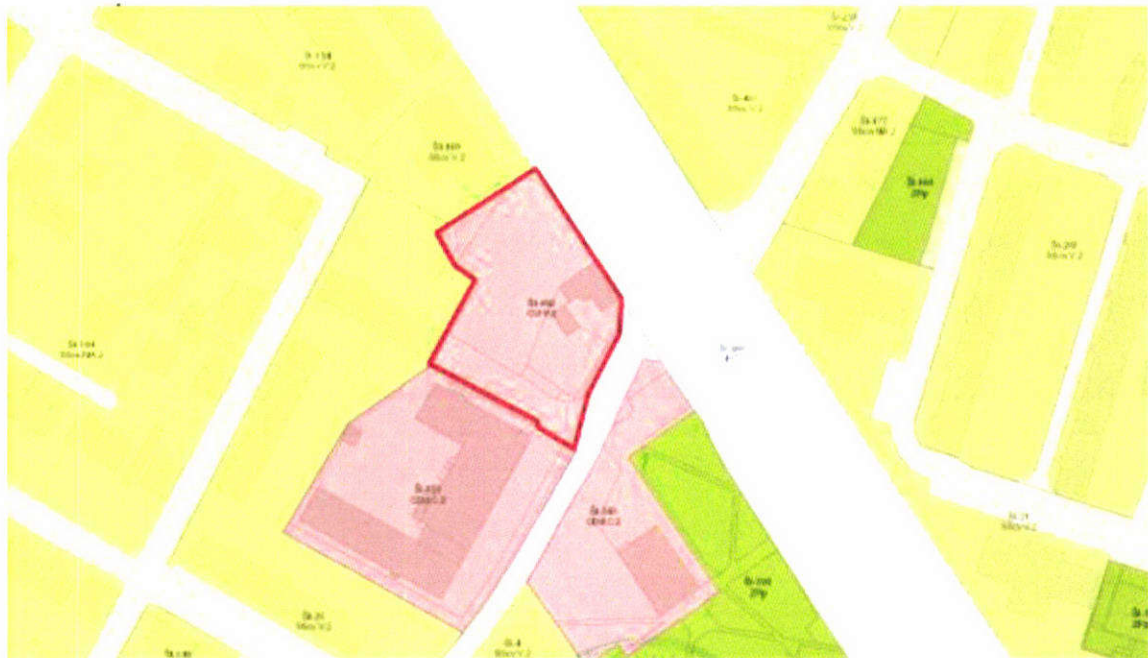
Poslano:

- Lastniki zemljišč v območju OPPN 117 – podatki iz Elaborata lastništva, 2022.

V vednost:

- Investitor OPPN: Smart Property d.o.o., Kersnikova ulica 3, 1000 Ljubljana, g. Kreačič – goran@smartproperty.si;
- Izdelovalec OPPN: Šabec Kalan Šabec arhitekti s.p., ga. Šabec Kalan - kalan.sabec@siol.net, sabec@siol.net;
- MOL OUP: KK, MBH, TOL, spis.

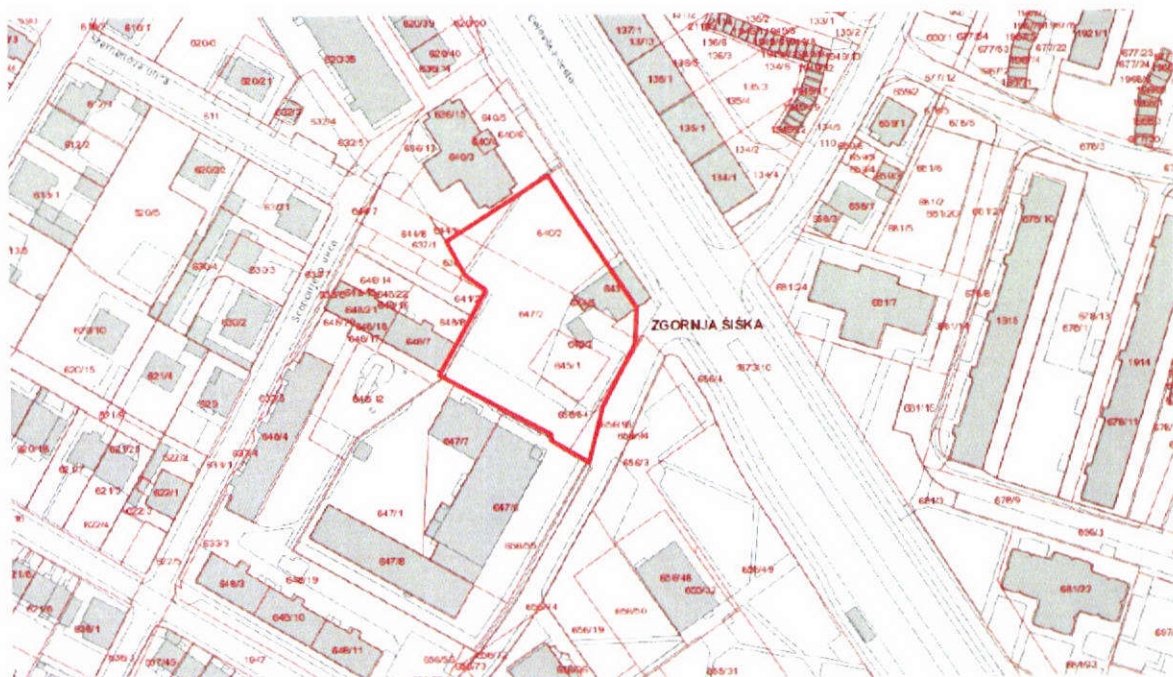
Priloge:



Prikaz lokacije – izsek iz OPN ID



Prikaz lokacije - na orto foto



Prikaz lokacije – na katastru

OPPN 117: POSLOVNA STAVBA – KRIŽIŠČE CELOVŠKA – GOSPODINJSKA

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV

ŠI-492
95. člen odloka OPN MOL ID
NE
DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: ŠI-492

RABA
TIPOLOGIJA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI
FI - FAKTOR IZRABE (največ)
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)
VIŠINA OBJEKTOV
USMERITVE ZA EUP
URBANISTIČNI POGOJI

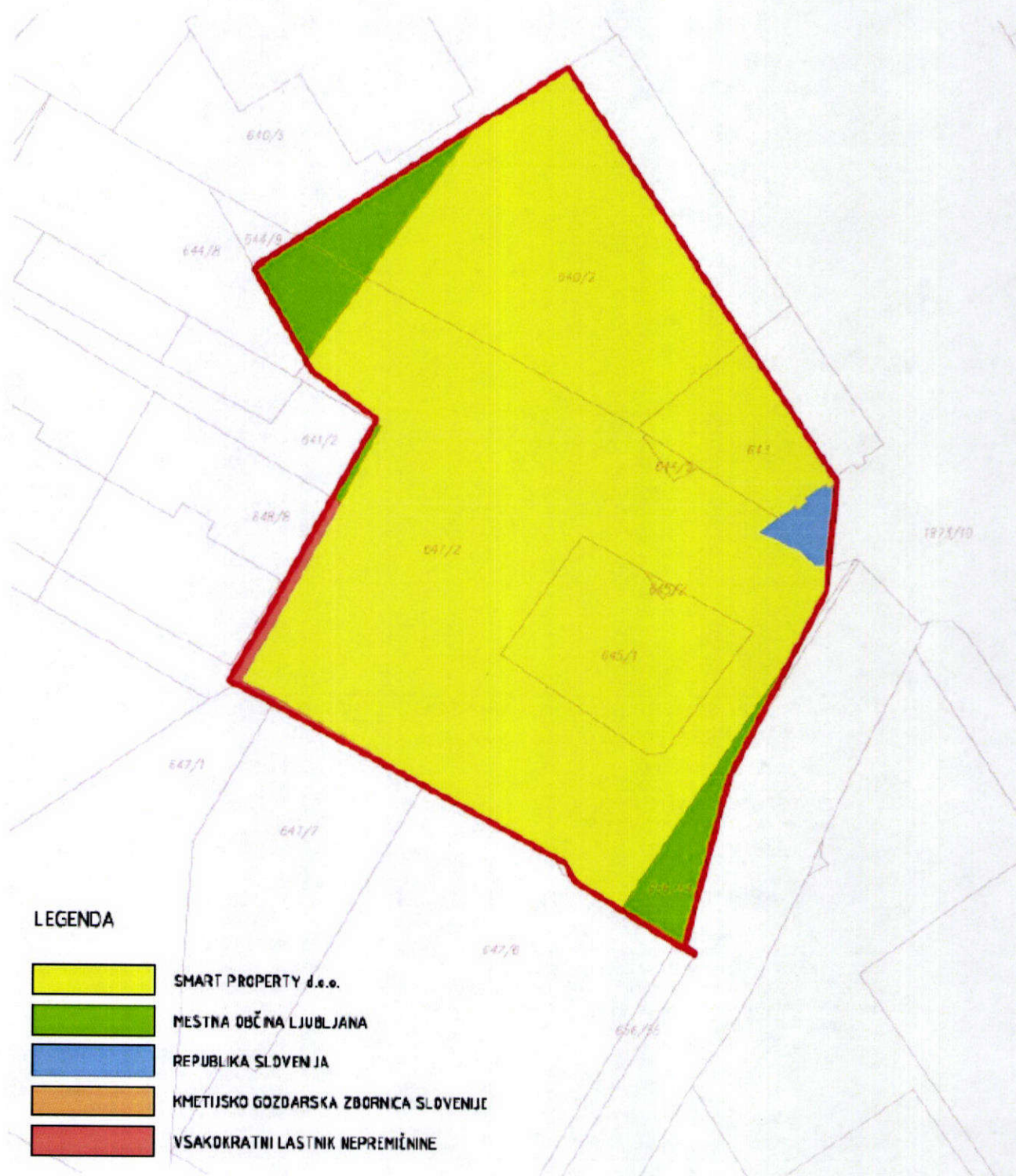
CU
V

/
50
stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
do P+16

Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati rekonstrukcijo Celovške ceste. Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m. Ob Celovski cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte
Dovoz je treba urediti z Gospodinjske ulice.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Usmeritve OPN ID za pripravo OPPN 117



Prikaz lastništva zemljišč v območju OPPN