

## III.9 POVZETEK ZA JAVNOST

### 1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), v nadaljnjem besedilu ZUreP-3, ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta, ter
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska kot temeljni upoštevani tudi:

- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana, ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku,
- 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 – 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, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska (številka sklepa: 35021-21/2022-13, z dne 30.03.2023), s katerim se je priprava OPPN začela.

### 2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

#### Stanje

Obravnvano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška. Območje OPPN se nahaja na zahodni strani križišča Celovške ceste in Gospodinjske ulice. Na severni strani območje meji na večstanovanjsko stolpnico ob Celovski cesti, na vzhodni strani na Celovško cesto, na jugovzhodni strani na parkirne površine, na jugozahodni strani na poslovno stavbo Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije in na zahodni strani na stanovanjski blok ob Scopolijevi ulici.

V območju OPPN se na severozahodni strani Gospodinjske ulice nahajajo parkirne površine. Na jugozahodnem robu območja se nahaja dovozna cesta, ki zagotavlja tudi dostop do objektov v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-159.

Teren je raven.

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje OPPN je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno po Celovski cesti in Gospodinjski ulici. Peš dostop do območja je preko funkcionalnih površin blokov v EUP ŠI-169 in EUP ŠI-26.

#### Lastništvo

Lastniška struktura v območju OPPN je razdrobljena. Večina zemljišč v območju OPPN je v lasti investitorja (približno 73 %). Manjši severozahodni del je v lasti stanovalcev Celovška cesta 143 in Mestne občine Ljubljana. Del Celovške ceste in del Gospodinjske ulice sta v lasti Mestne občine Ljubljana.

#### Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 4 322 m<sup>2</sup>.

#### Občinski prostorski načrt

Območje v skladu z določili OPN MOL ID obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492, EUP ŠI-26, EUP ŠI-159, EUP ŠI-489 in EUP ŠI-549.

EUP ŠI-492 je namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU). EUP ŠI-26 je namenjena pretežno večstanovanjskim površinam (SScv). EUP ŠI-549 in EUP ŠI-159 sta namenjeni območjem centralnih dejavnosti brez stanovanj (CDd). EUP ŠI-489 je namenjena površinam pomembnejših cest (PC).

Na severozahodni in zahodni strani območje OPPN meji na pretežno večstanovanjske površine. Na jugozahodni, južni in jugovzhodni strani območje OPPN meji na območja centralnih dejavnosti brez stanovanj. Na jugovzhodni strani območje OPPN meji na območje centralnih dejavnosti brez stanovanj, na vzhodni in severovzhodni strani pa območje OPPN meji na površine

pomembnejših cest. Vzhodno od območja OPPN je v pripravi OPPN 29 Celovška cesta (Dravlje-Center), s katerim je načrtovana rekonstrukcija in obnova Celovške ceste.

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega je bil izveden tudi urbanistični natečaj.

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba.

Faktor zelenih površin za nestanovanjske stavbe je najmanj 20 %, faktor odprtih bivalnih površin za stanovanjske stavbe pa najmanj 30 %.

Faktor zazidanosti je največ 50 %.

Višina objektov je 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 Celovški cesti je izven gradbene meje dopustno umeščati paviljonske objekte.

Dovoz je treba urediti z Gospodinjske ulice.

#### **Pobudnik načrta**

Pobudnik za pozidavo območja OPPN je podjetje C Tower d.o.o., ki želi na območju zgraditi sodobno stanovanjsko-poslovno stavbo s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo.

#### **Izdelovalec načrta**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., Ljubljana.

### **3. POGLAVITNE REŠITVE**

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobud investitorjev, izbrane natečajne rešitve, usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter ureditev javnih prometnih površin.

#### **Zazidalna zasnova in zasnova prostorske ureditve**

Za območje OPPN je bil v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izveden Javni, projektni, enostopenjski natečaj. Na natečaju sta bili podeljeni dve enakovredni prvi nagradi. Obe prvonagrajeni rešitvi sta bili na podlagi priporočil komisije in dodatnih usmeritev investitorja dopolnjeni. Kot končna rešitev za realizacijo projekta je bila izbrana rešitev, ki jo je izdelalo podjetje Arhitektura MJ d. o. o., Kobarjeva ulica 7A, 1000 Ljubljana. Izbrana natečajna rešitev je bila na podlagi priporočil strokovnih služb MOL v fazi priprave OPPN še nekoliko dopolnjena in prilagojena. Urbanistična strokovna podlaga za pripravo OPPN je idejna rešitev biroja Arhitektura MJ d.o.o.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji javnih prometnih površin.

V prostorski enoti PE1 je načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s kletjo, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Načrtovano stavbo sestavljajo pritlični podstavek, stolpnica z oznako A1, stolpič z oznako A2 in skupen podzemni del. Stavba ima podzemno garažo v treh kletnih etažah do katere je dostop zagotovljen preko uvozne / izvozne klančine na jugozahodni strani stavbe. V območju OPPN so poleg stanovanj dopustni tudi drugi nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU.

Volumen stavbe je oblikovan tako, da je dosežena čim večja izraba prostora ob upoštevanju urbanističnih parametrov, ki izhajajo iz določil OPN MOL ID. Nad pritličnim podstavkom objekt sestavljata še stolpnica A1 na severni strani in stolpič A2 na južni strani stavbe. Stolpič A2 se, v obliki prizme z ravno streho nad najvišjo etažo in poševno streho, spušča v smeri proti stolpnici, na jugozahodni strani pa etaže previsevajo čez pritlični podstavek.

V prostorski enoti PE2 je parcela C1 namenjena ureditvi Gospodinjske ulice, parcela C2 pa širitvi Celovške ceste. Do ureditve končnega profila Celovške ceste pa je treba v območju OPPN na parceli C2, ki zajema površine med obstoječim voziščem Celovške ceste in gradbeno parcelo načrtovane stavbe, urediti ozelenjeno površino za pešce in kolesarje z drevoredom.

Območje OPPN se prometno navezuje na Gospodinjsko ulico, ki je načrtovana za rekonstrukcijo.

### Zunanje površine, igrišča

Večji del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjski del objekta je načrtovan na terenu v severnem delu območja, preostali del pa na strehi stavbe. Tlakovane in zelene površine parterja se na severovzhodni strani navezujejo na obcestni prostor Celovške ceste. Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev so za načrtovano stavbo zagotovljene v sklopu odprtih bivalnih površin, ki niso namenjene izključno igri otrok, deloma na terenu in deloma na strehi stavbe. Površine za igro otrok so za načrtovano stavbo zagotovljene v ozelenjenem delu na severni strani stavbe. Otroško igrišče je treba zagotoviti tudi, če v načrtovani stavbi ne bo stanovanj. Zelene površine na raščnem terenu so zagotovljene ob Celovski cesti, Gospodinjski ulici ter na zahodni in severozahodni strani objekta.

### Višinski gabariti in etažnost

Višinski gabariti delov stavb nad terenom so:

- pritlični podstavek: h = do 5,2 m
- stolpnica A1: h = do 59,5 m
- stolpič A2: h = do 20,4 m

Etažnost posameznih delov stavbe nad terenom je:

- pritlični podstavek: do P
- stolpnica A1: do P+16
- stolpič A2: do P+4

Dopustna je podkletitev stavb s tremi kletnimi etažami.

### Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina prostorske enote PE1: 3 067 m<sup>2</sup>
- BTP pod terenom: 5 300 m<sup>2</sup>
- BTP nad terenom: največ 10 450 m<sup>2</sup>
- število stanovanj: največ 80

Površina prostorske enote PE2 je 1 255 m<sup>2</sup>.

### Promet in infrastruktura

Območje OPPN je prometno navezано na lokalno krajevno cesto Gospodinjsko ulico in lokalno glavno cesto Celovško cesto. Dovoz do območja je treba urediti z Gospodinjske ulice. Preko območja OPPN je na južni strani zagotovljen dostop za motorna vozila do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, je načrtovana ureditev Gospodinjske ulice, ki je zasnovana kot enosmerno vozišče z enostranskimi bočnimi parkirnimi mesti, s kolesarskim pasom in z dvostranskimi hodniki za pešce.

V prostorski enoti PE1 so parkirna mesta za osebna vozila urejena v kletnih etažah stavbe ter na površini med dovozno cesto in načrtovano stavbo. V prostorski enoti PE1 so zagotovljena vsa parkirna mesta za potrebe načrtovane stavbe. Poleg parkirišč za potrebe načrtovane stavbe je v območju OPPN dopustno urediti do 20 PM za potrebe stanovalcev na naslovu Celovška 143, odvisno od prostorskih možnosti in interesa stanovalcev sosednje stavbe. V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, so ob Gospodinjski ulici načrtovana javna parkirna mesta za osebna vozila.

Normativ za določanje števila parkirnih mest za motorni in kolesarski promet je določen na podlagi Mobilnostnega načrta za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska, št. UP 22-005-MN, december 2024, izdelovalec: Šabec Kalan Šabec – arhitekti. OPPN določa, da mora biti za zagotavljanje trajnostne mobilnosti do pričetka uporabe načrtovanih stavb izdelan akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

OPPN določa, da je treba za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskim vozičkom upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir ter zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je priključitev na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje ter na elektronsko komunikacijsko omrežje. Zaradi umestitve načrtovane stavbe na traso javnega vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja, so tangirana omrežja načrtovana za prestatitev oziroma ukinitvev in dograditev izven gabarita kletnih etaž načrtovane stavbe. Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja pa je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo (TP stolpnica Celovška) in novo elektrokabelsko kanalizacijo.

### **Javne površine**

Površine, namenjene javnemu dobru, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 je parcela javne ceste Gospodinske ulice. Parcela C2 je parcela javne ceste Celovške ceste. Površine, namenjene javnem dobru, skupaj merijo 1 255 m<sup>2</sup>.

### **Namembnost**

Namembnost načrtovane stavbe v prostorski enoti PE1 je stanovanjsko-poslovna. V območju OPPN so poleg stanovanj dopustni tudi drugi nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU.

### **Etapnost**

Gradnjo stavbe s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi. Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe so v prostorski enoti PE1 dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti;
- dostopi in dovozi za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN;
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN.

## **4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA**

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinska«, Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., EE-22-005, april 2026.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, so ocenjeni na 2.157.327,53 EUR z DDV.

Investitorjem gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi izdaje gradbenega dovoljenja za stavbe v območju OPPN in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.