

## **0.6.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMOMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **I. UVOD**

Območje OPPN, ki je predmet sprememb in dopolnitev, se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška, na delu prostora med Celovško cesto, Rakuševo ulico, severno obvoznico ter Cesto Ljubljanske brigade. Območje OPPN, ki se nahaja na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji, je namenjeno novemu trgovskemu centru s številnimi drugimi programi, ki dopolnjujejo ponudbo velikih obstoječih oz. nastajajočih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini. Z obravnavanimi spremembami bosta omogočena razvoj in krepitev trgovskega centra in drugih poslovnih dejavnosti na sedanji lokaciji.

Območje ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10, 79/12, 95/12 in 48/16 – avtentična razlaga) (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Območje veljavnega OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, ter pet prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in C5, namenjenih javnim površinam (cestam in POT-i).

Veljavni OPPN je bil izdelan na osnovi preteklih investicijskih namer lastnikov zemljišč. Od uveljavitve zadnje spremembe OPPN so se nekatere investicijske namere pobudnikov spremenile, delno pa se je spremenilo tudi lastništvo zemljišč (na območjih prostorskih enot P5 in P6 ter na delu P2), s tem pa tudi investicijske namere na njih.

Spremembe in dopolnitve OPPN (v nadaljevanju SD OPPN) se nanašajo na prostorske enote P1, P2, P4, P5 in P6 ter na prostorske enote namenjene javnim površinam.

V okviru SD OPPN so predvidene spremembe in dopolnitve tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, pogojev za oblikovanje stavb in urejanje zunanjih površin. Predvidena je tudi dopolnitev dopustnih dejavnosti v okviru tistih dejavnosti, ki jih za predmetno namensko rabo določa Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ter optimizacija prometnih ureditev ter dostopov do območja OPPN.

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo bistveno spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN, prav tako ni predvidenih bistvenih sprememb glede izrabe zemljišč.

Rešitve za SD OPPN so pripravljene na podlagi prikaza stanja prostora, strokovnih podlag ter investicijskih namer pobudnikov.

Pobudo za pripravo SD OPPN sta skupaj z investicijsko namero v letu 2018 posredovala lastnika nepremičnin na območju prostorskih enot P1, P4, P5 in P6: družbe Aleja d.o.o. (nekdanja Nepra d.o.o.) in PC 128 d.o.o. V letu 2019 se je v postopek priprave SD OPPN s svojo pobudo priključila tudi družba Stolp severnica d.o.o. (nekdanji DRLC d.o.o.), lastnica zemljišča na območju prostorske enote P2.

Mestna občina Ljubljana je v avgustu 2019 s Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPPN. Predmetnim SD OPPN je bila v zbirki prostorskih aktov dodeljena id. številka 1331.

Načrtovalec SD OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur. V okviru SD OPPN se spreminjata tako tekstualni kot grafični del veljavnega OPPN.

## II. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO SD OPPN

### 1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelj za pripravo SD OPPN so:

- 123. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da se spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje;
- druga alineja četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi;
- 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), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- 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 – obvezna razlaga, 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);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana;
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška, ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška pristopila k izdelavi sprememb in dopolnitev OPPN, št. 3505-22/2018-105 z dne 1.8.2019.

Pri izdelavi SD OPPN so bili upoštevani tudi:

- Izhodišča za pripravo SD OPPN (izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o. julij 2019),
- konkretne smernice nosilcev urejanja prostora.

### 2. USMERITVE ZA IZDELAVO SD OPPN IZ OPN MOL ID

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL - ID) se območje OPPN nahaja v enotah urejanja prostora (v nadaljevanju besedila: EUP) z oznakami **DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417, ŠI-418, ŠI-423, ŠI-424, ŠI-425** in **ŠI-51**.

Območja prostorskih enot, ki so predmet SD OPPN, se nahajajo v naslednjih EUP in območjih namenske rabe:

- prostorske enote P1, P4, P5 in P6 se nahajajo v območju EUP ŠI-424 z namensko rabo BD – površine drugih območij, ki so namenjena nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam;
- prostorska enota P2 se nahaja v območju EUP ŠI-511 z namensko rabo BD – površine drugih območij, ki so namenjena nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom in drugim podobnim rabam;

- prostorske enote C1, C2, C3 in C4 se nahajajo v območjih EUP z oznakami DR-528, DR-529, DR-530, ŠI-417 in ŠI-418 z namensko rabo PC – površine pomembnejših cest, ki so namenjene cestnemu prometu;
- prostorska enota C5 se nahaja v območju EUP ŠI-423 in ŠI-425 z namensko rabo ZPps – Pot spominov in tovarištva, ki sta namenjeni sklenjeni urejeni peščeni sprehajalni poti.

Kot izhodišča za pripravo SD OPPN so bili smiselno povzeti:

- splošni pogoji in pogoji za urejanje območij za tangirane namenske rabe, ki jih določa Odlok o OPN MOL – ID;
- pogoji 100. člena Odloka o OPN MOL - ID (območja prostorskih izvedbenih aktov, ki ostajajo v veljavi), v skladu s katerimi se pri spremembi prostorskih izvedbenih aktov pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) in dopustnih dejavnostih lahko upoštevajo določbe podrobnega prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe;
- pogoji 98. člena Odloka o OPN MOL – ID (odstopanja od splošnih določb odloka), v skladu s katerimi se v OPPN prepisane vrednosti FZ in FI lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami Odloka o OPN MOL – ID.

### **III. STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SD OPPN**

#### **1. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG ZA PRIPRAVO OPPN**

V okviru priprave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt, izdelal: Geopol d.o.o., št. GeoPOL-2020/GN54, oktober 2020
- Prikaz stanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2018
- Elaborat lastništva, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, junij 2018
- Elaborat o vplivih in povezavah s sosednjimi območji, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2020
- Elaborat utemeljitve skladnosti s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, september 2020
- Elaborat utemeljitve skladnosti s strateškim in izvedbenim delom OPN, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151050, januar 2021
- Prometna študija, izdelal: Lineal d.o.o., št. 1461, april 2018
- Prometna strokovna podlaga, izdelal Lineal d.o.o., št. 1461, oktober 2020
- Mobilnosti načrt, izdelal PNZ d.o.o., št. 20\_909, september 2020
- Elaborat ekonomike, izdelal IUE d.o.o., št. 13-2020, december 2020
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje, izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020
- Koncept požarne varnosti SD OPPN, izdelal: Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020
- Strokovno mnenje o ustreznosti obstoječe analize tveganja v postopku priprave SD OPPN, izdelal: Geološki zavod Slovenije, št. 631-32\_2021, december 2020
- Urbanistična idejna zasnova za širitev TC Aleja, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o. in ATP Innsbruck Planungs GmbHATP, št. P151050, januar 2020
- Predlog spremembe OPPN - območje P4, izdelal: Ketera d.o.o., marec 2021
- Urbanistična idejna zasnova za stolpnico – območje P2, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., avtor arhitekture: Boris Podlogar, januar 2020.

## **2. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG**

V okviru priprave SD OPPN so bile izdelane zgoraj navedene strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri pripravi gradiva osnutka SD OPPN.

Ker so bili z osnovnim OPPN predvideni trgovski center na območju prostorske enote P1 in prometne ter ureditve v območju OPPN že izvedeni, je bila v fazi sprememb in dopolnitev OPPN izdelana prometna študija (št. 1461, Lineal d.o.o., oktober 2018), s katero so bile preverjene in predlagane možnosti zagotavljanja boljšega pretoka prometa v območju OPPN. Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega območja OPPN so na podlagi prometne študije predvidene dodatne izboljšave okoliške javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov. Rešitve predvidenih preureditev dostopov in okoliške javne infrastrukture so zbrane in konkretno obdelane v strokovni podlagi, ki jo je pod št. 1461 v oktobru 2020 izdelal Lineal d.o.o.

Za območje OPPN je bil izdelan tudi Mobilnosti načrt (PNZ d.o.o., št. 20\_909, september 2020), s katerim je bilo preverjeno in določeno ustrezno število parkirnih mest na območju SD OPPN.

Ker v postopku sprememb in dopolnitev OPPN ni predvidenih takšnih prostorskih sprememb, ki bi pomenile nove in dodatne scenarije vplivov na stanje podzemnih vod glede na predhodno izdelano analizo tveganja, je bilo v tem postopku izdelano le Strokovno mnenje o ustreznosti obstoječe analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32\_2021, december 2020), s katerim so bili preverjeni in ustrezno dopolnjeni obstoječi ukrepi v veljavnem odloku o OPPN.

CPVO v okviru priprave SD OPPN ni bila zahtevana. Zato je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje (E-net okolje d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020), s katero sta bila preverjena vpliv zaradi predvidenih sprememb posegov in ustreznost obstoječih omilitvenih ukrepov. Iz sklepne ocene izhaja, da obravnavane SD OPPN ne pomenijo posega v okolje z možnimi pomembnimi vplivi na okolje.

Požarna varnost v okviru predvidenih SD OPPN je bila preverjena z izdelavo Koncepta požarne varnosti (Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020). Namen koncepta požarne varnosti je bila preveritev predpisanih požarnih odmikov med obstoječimi in načrtovanimi objekti, določitev požarne odpornosti nosilne in pregradnih konstrukcij, finalnih materialov in zunanjih površin, količin vode za gašenje in predpisanih dostopov za gasilce.

Spremembe urbanistične in arhitekturne zasnove prostorskega akta so predvidene in zasnovane na podlagi investicijskih namer pobudnikov, ki so bile opredeljene v okviru pobude za SD OPPN in konkretizirane v izdelanih urbanističnih strokovnih podlagah: Urbanistična idejna zasnova za širitev TC Aleja (Protim Ržišnik Perc d.o.o. in ATP Innsbruck Planungs GmbHATP, št. P151050, januar 2020), Predlog spremembe OPPN - območje P4 (Ketera d.o.o., marec 2021) in Urbanistična idejna zasnova za stolpnico območje - P2 (Protim Ržišnik Perc d.o.o., avtor arhitekture: Boris Podlogar, januar 2020).

## **IV. OBMOČJE PREDVIDENIH SD OPPN**

### **1. OPIS OBMOČJA**

Območje OPPN se nahaja v severnem delu mesta Ljubljana, v mestni četrti Šiška. Nahaja se na izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice.

V osrednjem delu območja je zgrajen trgovski center Aleja, ob severnem robu pa se nahajata obstoječi poslovni stavbi podjetja AutoWallis in podjetja PC128 d.o.o. Preostali objekti v območju so bili zaradi izgradnje trgovskega centra že odstranjeni.



Slika 1: Območje OPPN na ortofoto posnetku (vir: Google map)

Območje OPPN je že opremljeno z javno komunalno in energetsko infrastrukturo, ki večinoma poteka po javnih prometnih površinah. Sočasno z gradnjo trgovskega centra na območju OPPN so bile zgrajene tudi vse prometne in druge infrastrukturne ureditve, ki jih določa veljavni OPPN.

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 1116 Ljubljana – Pot (POT), ki je hkrati tudi spomenik oblikovane narave (Pot spominov in tovarištva) in naravna vrednota lokalnega pomena (id. št. 8706).

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno ali erozijsko ogroženo.

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljanskega polja z oznako VVO 3A – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom in v manjšem delu tudi na vodovarstvenem območju z oznako VVO 2B – podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

## 2. OBSEG OBMOČJA OPPN

Celotna površina območja OPPN znaša cca. 10 ha. **Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja.**

V območje OPPN so zajeta zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini (1738) Dravljje zemljišča s parc. št.: 1829-del, 1805-del, 1806-del, 1807/2, 809/437-del, 809/432-del, 809/295-del, 809/926-del, 1658/17-del, 1658/5, 1658/6, 1658/15, 1658/14, 1658/13, 785/1-del, 792/1, 792/8, 798/33, 798/34, 798/30, 798/10, 792/7, 792/3, 798/11, 798/13, 798/12, 798/21, 798/23, 798/24, 798/25, 798/27, 798/26, 798/1, 798/8, 798/4, 798/14, 792/4, 787-del, 788-del, 792/5, 792/6, 803/6, 803/5, 803/1, 803/4, 802/14, 802/15, 802/16, 802/11, 802/18, 802/17, 798/32, 798/31, 798/2, 798/3, 798/7, 791/10, 791/9, 802/13, 798/22, 798/28, 798/15, 798/5, 798/6, 791/11, 796/4-del, 796/8-del, 1653/63, 796/9, 796/10, 791/1, 790/3-del, 1653/21-del, 1653/62, 796/11, 791/5, 800/4, 801/5, 802/21-del, 802/8, 800/5, 1756/2, 1758/2, 1756/4, 1759, 1756/3, 789/2-del,

- v katastrski občini (1739) Zgornja Šiška zemljišča s parc. št.: 1873/10-del, 809/373-del, 2207/10-del, 2207/1-del, 225/1, 1873/5, 228/26, 228/25, 2207/9, 228/51, 228/19, 228/31, 228/62, 228/61, 228/59, 228/60, 228/33, 228/28, 228/58, 228/47, 228/49, 228/53, 228/56, 227/5, 227/10, 227/17, 227/16, 223/13, 223/15, 223/20-del, 227/12, 227/14, 1900/8-del, 1870/4-del, 228/57, 228/46, 228/38, 228/48, 228/40, 228/50, 228/52, 228/41, 228/54, 228/55, 228/30, 228/29, 228/27, 228/45,

*Opomba: Ker je po uveljavitvi OPPN na obravnavanem območju prišlo do parcelacije zemljišč, so tangirana zemljišča v obravnavanem območju SD OPPN navedena v skladu z aktualnim stanjem GURS iz marca 2020 in odstopajo od seznama zemljiških parcel v veljavnem OPPN.*

### **3. OBMOČJE PREDVIDENIH SD OPPN**

Spremembe OPPN tangirajo tista zemljišča, ki se v skladu z veljavnim OPPN nahajajo v območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6 ter so v lasti pobudnikov:

- P1, P5 in P6: Aleja d.o.o.,
- P2: Stolp severnica d.o.o.,
- P4: PC128 d.o.o.

Poleg tega so v območje SD OPPN zajeta tudi zemljišča javnih prometnih površin, ki se nahajajo v prostorskih enotah C1 – C5. Predmetna zemljišča so v večinski lasti Mestne občine Ljubljana in Republike Slovenije.

## **V. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU SD OPPN**

### **1. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA OPPN**

Obravnavano območje je v skladu z veljavnim OPPN namenjeno ureditvi novega poslovnega centra s številnimi trgovskimi, storitvenimi in ostalimi programi ter odprtimi rekreativnimi površinami. Z veljavnim OPPN predvidena prostorska ureditev obravnavanega območja vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo pripadajoče infrastrukture.

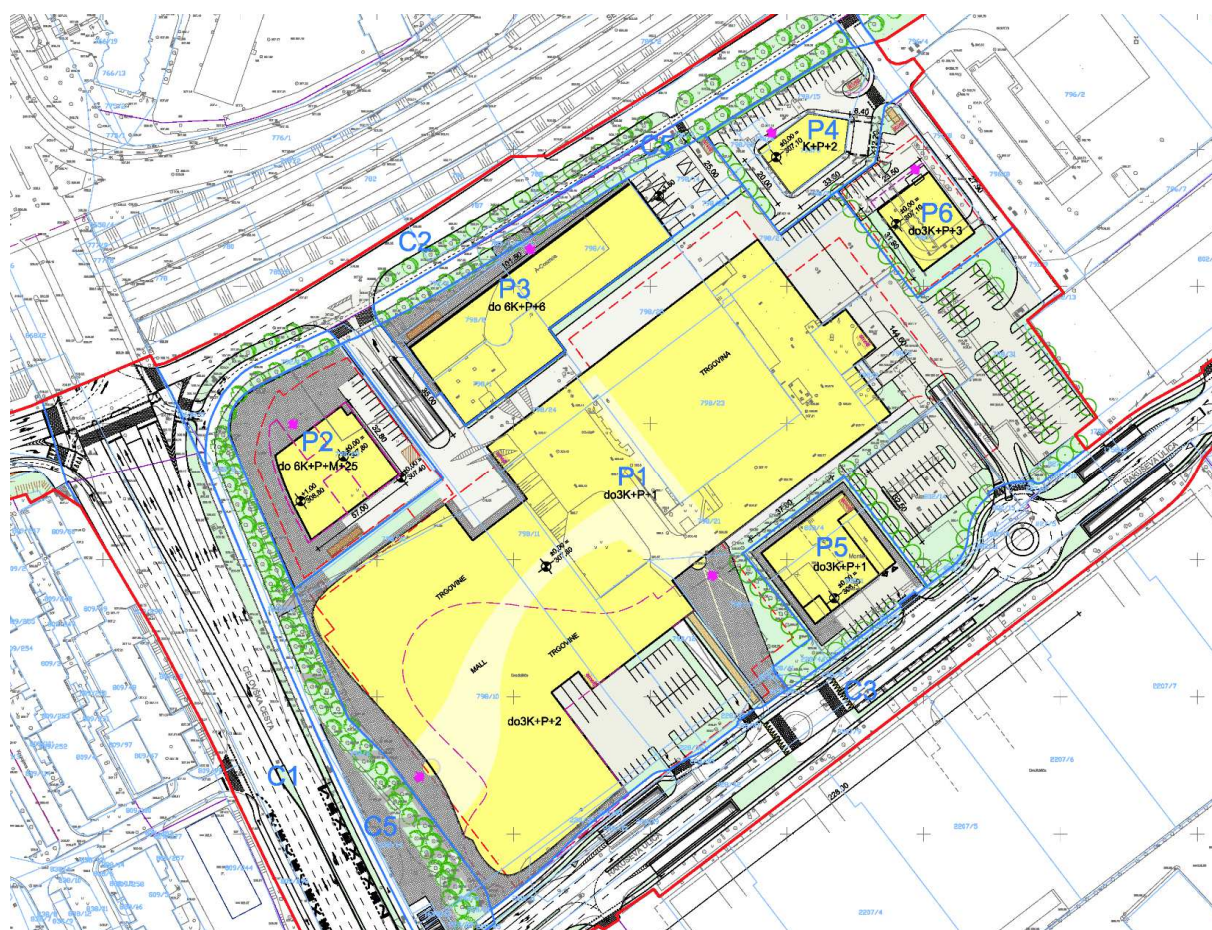
Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot P1 – P6, namenjenih gradnji objektov:

- Prostorska enota P1: Največja prostorska enota, ki zavzema večino območja, se nahaja ob Celovski cesti in povezovalni cesti, ki poteka na južnem delu območja ter povezuje Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Namenjena je gradnji novega trgovskega centra s kletno garažo.
- Prostorska enota P2: Obsega vogalno zemljišče med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Namenjena je gradnji poslovno hotelske stolpnice s kletno garažo.

- Prostorska enota P3: Obsega osrednje območje ob servisni cesti severne obvoznice. Na območju se nahaja obstoječ objekt, za katerega se dolgoročno predvidi odstranitev in izgradnja novega poslovnega objekta s kletno garažo.
- Prostorska enota P4: Obsega območje obstoječega poslovnega objekta, ki se ohranja.
- Prostorska enota P5: Obsega manjše območje ob Rakuševi ulici, na katerem je načrtovan nov pretežno trgovski objekt s podzemnim parkiriščem.
- Prostorska enota P6: Obsega manjše območje ob prostorski enoti P4, na katerem je načrtovan nov pretežno poslovni objekt s podzemnim parkiriščem.

Poleg zgoraj naštetih je območje razdeljeno še na pet prostorskih enot C1 – C5, namenjenih javnim prometnim površinam in POT-i:

- Prostorska enota C1: Predstavlja območje Celovške ceste ob zahodnem robu območja OPPN.
- Prostorska enota C2: Predstavlja območje servisne ceste ob severnem robu območja OPPN.
- Prostorska enota C3: Predstavlja območje povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade ob južnem robu območja OPPN.
- Prostorska enota C4: Predstavlja priključek na severno obvoznico.
- Prostorska enota C5: Predstavlja območje POT-i. POT se na severovzhodni in severozahodni strani ohrani v prvotnem stanju, na jugozahodni stani se jo vključi v ureditev vstopnega trga pred vhodom v trgovski center.



Slika 2: Izsek iz veljavnega OPPN, karta 4.1: Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena (vir: veljavni OPPN)

## 2. PREDMET IZDELAVE PREDVIDENIH SD OPPN

Predmet SD OPPN so spremembe prostorskih ureditev in pogojev za gradnje na območju prostorskih enot P1, P2, P4, P5 in P6. Predvidenih je tudi nekaj sprememb prometnih rešitev in sicer na območju prostorskih enot C1 do C5, ki so namenjene javnim prometnim površinam in POT-i, s katerimi se izboljšujejo prometne ureditve in dostopi na območje.

Ker za območje prostorske enote P3 s strani lastnika zemljišč ni bila dana nobena pobuda za spremembo OPPN, se pogoji za posege na tej prostorski enoti ne spreminjajo.

V okviru SD OPPN so predvidene spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, spremembe pogojev za oblikovanje stavb in urejanje zunanjih površin. Predvidena je tudi dopolnitev dopustnih dejavnosti v okviru tistih dejavnosti, ki jih za predmetno namensko rabo določa OPN MOL - ID, ter optimizacija prometnih ureditev ter dostopov do območja OPPN.

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN.

Predvidene so tudi spremembe posameznih določil veljavnega odloka o OPPN (varovana območja, varovalni pasovi) v skladu z zahtevami posameznih pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelanih strokovnih podlag.

Vse predvidene spremembe in dopolnitve so razvidne iz Odloka o SD OPPN in čistopisa Odloka o OPPN z označenimi spremembami ter iz spremenjenih grafičnih načrtov.

## 3. PODROBNEJŠI OPIS PREDVIDENIH SPREMOMB IN DOPOLNITEV OPPN

### 3.1. RAZDELITEV OBMOČJA

V skladu z veljavnim OPPN je območje razdeljeno na šest prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5 in P6, namenjenih gradnji objektov, in pet prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in C5, namenjenih javnim površinam – cestam in POT-i.

V okviru obravnavanih sprememb se spremeni razdelitev območja na prostorske enote. Prostorski enoti P5 in P6 se ukineta, njuni območji pa se priključita k prostorski enoti P1. Preostale prostorske enote P2, P3 in P4 ter C1-C5 se ohranijo.

### 3.2. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

Urbanistična zasnova obravnavanega območja se zaradi obravnavanih sprememb glede na osnovni OPPN ne bo spremenila. Umestitev in tipologija predvidene pozidave območja se ohranjata v skladu z veljavnim OPPN. Predvidene spremembe v prostor ohranjajo vzpostavljeno oblikovno prepoznavnost območja in so prilagojene po veljavnem OPPN načrtovanim ureditvam zlasti glede lege objektov na parceli, orientaciji objektov, odmikov od sosednjih zemljišč, gradbene mase in sodobnem oblikovanju stavb.

- **Prostorska enota P1:**

Na območju prostorske enote P1 je v skladu z veljavnim OPPN že zgrajen trgovski center s pripadajočo zunanjo ureditvijo.



V okviru SD OPPN se območje prostorske enote P1 poveča na račun prostorskih enot P5 in P6, ki se ukineta in priključita k prostorski enoti P1, ter na račun priključitve manjšega dela območja P2 zaradi predvidne razširitve severne uvozne rampe v kletno garažo.

Priključeni območji prostorskih enot P5 in P6 se v 1. fazi namenita za gradnjo parkirišč, v 2. fazi pa za širitev trgovskega centra.

Obstoječa stavba je skladno z veljavnim OPPN zasnovana s poudarjeno oblikovano odprto fasado proti vstopnemu trgu in Celovski cesti. Streha objekta je oblikovana kot peta fasada z zelenimi površinami. Stavba je etažnosti (2K)+P+2+tehnični objekti.

S predvidenimi SD OPPN se v veljavnem OPPN določena etažnost in tlorisni gabarit trgovskega objekta ohranjata, pri čemer je predvideno poenotenje gabaritov nadzemnih etaž objekta. Ključna sprememba določil prostorskega akta za območje prostorske enote P1 je dopustitev prizidave objekta znotraj območja gradbene meje, ki je s SD OPPN določena na južni in vzhodni strani objekta.

Širitev trgovskega centra je predvidena v okviru BTP, ki so bile prvotno namenjene gradnji objektov v P5 in P6 (do 10.000 m<sup>2</sup>). Dozidani del objekta se bo oblikovno prilagodil obstoječemu objektu.

V skladu z veljavnim OPPN je prostorska enota P1 namenjena trgovskemu centru z različnimi trgovinami v pritlični in prvi etaži. Druga etaža je delno namenjena poslovnim dejavnostim in upravi, delno pa pokritim in odprtim otroškim in ostalim športnim igriščem na strehi objekta. Objekt trgovskega centra je podkleten, kletni etaži sta namenjeni parkiranju obiskovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom.

S SD OPPN je predvidena dopolnitev dopustnih dejavnosti v objektu (npr. športnorekreacijske dejavnosti, zdravstvene dejavnosti, kino ipd.); gre za tiste dejavnosti, ki so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne.

V okviru predvidenih SD OPPN se ukinja tudi omejitev max. dopustnih BTP za posamezne programe v objektu. Vse dejavnosti, ki so v objektu dopustne, bo s SD OPPN dopustno umeščati v vse etaže.

Poleg dopustnih dejavnosti je predvidena tudi dopolnitev vrst enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo potrebam trgovskega centra, predvidi pa se tudi možnost postavitve enega osvetljenega označevalnega pilona (višine do 25 m). Možne lokacije za postavitve pilona so določene na grafičnih prikazih SD OPPN.

- **Prostorska enota P2:**

Na območju prostorske enote P2 ni obstoječih stavb. Po veljavnem OPPN je na območju predvidena gradnja stolpnice s podzemnim parkiriščem (do 6K+P+M+25), ki tako z višino kot obliko poudarja križišče dveh pomembnih cest v mestu. V okviru SD OPPN se namembnost in tipologija predvidene pozidave na območju P2 ohranjata.

V okviru predvidenih SD OPPN se območje prostorske enote P2 nekoliko zmanjša zaradi predvidne razširitve uvozne rampe v kletne etaže trgovskega centra v prostorski enoti P1.

Namembnost objekta ostaja nespremenjena. Načrtovani objekt bo pretežno namenjen hotelski in spremljajočim dejavnostim ter mešanemu poslovnemu programu. S SD OPPN je predvidena le razširitev dopustnih dejavnosti v objektu, ki dopolnjujejo osnovno rabo objekta in so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne.

Pod objektom je predvidena parkirna garaža.

V skladu z veljavnim OPPN stolpnico tvorita dva različno oblikovana stolpa različnih višin, ki ju povezuje izpostavljeno komunikacijsko jedro. Ključna sprememba določil prostorskega akta za območje prostorske enote P2 je sprememba pogojev za oblikovanje tako, da se za predmetno območje opredelijo novi oblikovalski pogoji, ki bodo omogočali fleksibilnejšo pozidavo. Namen spremembe je, da

se za novo stolpnico omogoči čim bolj kakovostna in sodobna arhitekturna rešitev, ki bo sooblikovala podobo mesta ob vpadnici in novo nastajajočem centru Šiške.

Iz tega razloga je s SD OPPN na območju prostorske enote določena gradbena meja, znotraj katere bo ob upoštevanju dopustnih kapacitet možno umestiti novo stolpnico. Tlorisni gabarit (velikost in oblika) novega objekta, prikazan v grafičnem delu SD OPPN, ni obvezujoč in se v okviru gradbene meje in upoštevanju preostalih omejitev Odloka o OPPN lahko spremeni.

Dopusti se tudi funkcionalna povezava stolpnice z objektom na območju prostorske enote P1 (nad in pod nivojem terena).

Ne glede na predvidene spremembe pogojev za oblikovanje nove stolpnice se BTP, kot je določen v veljavnem OPPN, ne spreminja.

- **Prostorska enota P3**

Pogoji za gradnjo na območju prostorske enote P3 se ne spreminjajo.

- **Prostorska enota P4**

Na območju prostorske enote P4 se nahaja obstoječ poslovni objekt, ki se v skladu z osnovnim OPPN ohranja. Etažnost obstoječe stavbe je K+P+2.

Velikost območja prostorske enote P4 se v okviru predvidenih SD OPPN ne spreminja. Ravno tako namembnost poslovnega objekta ostaja nespremenjena. S SD OPPN je predvidena le razširitev dopustnih dejavnosti v objektu, ki dopolnjujejo osnovno rabo objekta in so v skladu z OPN MOL – ID na tangirani namenski rabi BD - površine drugih območij dopustne.

Predvidena sprememba OPPN za območje prostorske enote P4 se nanaša na dopustne posege na obstoječem objektu in povečanju njegove zmogljivosti. V okviru SD OPPN se dopusti možnost odstranitve objekta in izgradnja novega objekta, ki bo obstoječo stavbo presegel za štiri etaže (2K+P+6) in dosegel BTP 6.500 m<sup>2</sup>.

Dopusti pa se tudi nadzidava obstoječega objekta za dve etaži (K+P+4), s katero se BTP obstoječe stavbe poveča na 3.200 m<sup>2</sup>.

Zaradi povečanja višinskega gabarita objekta se bo urbanistični izgled območja poenotil s sosednjim območjem P3, kjer je v skladu z veljavnim OPPN predviden nov objekt etažnosti K+P+6.

- **Prostorski enoti P5 in P6:**

Na prostorskih enotah P5 in P6 je po veljavnem OPPN predvidena gradnja dveh stavb s podzemnim parkiriščem. V skladu z lokacijsko preveritvijo (*Sklep o lokacijski preveritvi za del območja Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja ŠO1/2 Šiška, ŠT1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška – za prostorski enoti P5 in P6, Ur. list RS, št. 17/2020*) sta na območju obeh prostorskih enot urejeni začasni parkirišči za osebna vozila. Začasna raba prostora v obliki ureditve parkirišč je skladna z načrtovanimi prostorskimi ureditvami v predvidenih SD OPPN.

V okviru predvidenih SD OPPN se prostorski enoti P5 in P6 s pripadajočo prostorsko ureditvijo ukineta. Pripadajoča zemljišča v P5 in P6 se priključijo k prostorski enoti P1 in se v 1. fazi namenijo za gradnjo parkirišč za, v 2. fazi pa za povečanje trgovskega centra.

### 3.3. KAPACITETA OBMOČJA

- **Velikost območja**

Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja.

V okviru obravnavnih sprememb se spremeni površina posameznih prostorskih enot oz. gradbenih parcel za gradnjo objektov:

- območje prostorske enote P1 se poveča na račun prostorskih enot P5 in P6, ki se ukineta in priključita k prostorski enoti P1, ter na račun priključitve manjšega dela območja P2 zaradi predvidene razširitve severnega uvoza (območje se poveča za skupaj 5.326 m<sup>2</sup>),

- območje prostorske enote P2 se zaradi razširitve severnega uvoza zmanjša (območje se zmanjša za 436 m<sup>2</sup>).

Površina prostorskih enot P3 in P4 ostane nespremenjena.

prostorska enota	površina območja	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
P1	37.700 m <sup>2</sup>	43.026 m <sup>2</sup>
P2	3.926 m <sup>2</sup>	3.490 m <sup>2</sup>
P3	4.589 m <sup>2</sup>	4.589 m <sup>2</sup>
P4	2.744 m <sup>2</sup>	2.744 m <sup>2</sup>
P5	2.473 m <sup>2</sup>	/
P6	2.417 m <sup>2</sup>	/
<i>skupaj</i>	<i>53.849 m<sup>2</sup></i>	<i>53.849 m<sup>2</sup></i>

Skupna površina javnega dobra oz. prostorskih enot, ki predstavljajo javne površine (C1-C5), ostaja nespremenjena, pri čemer se zaradi razširitve glavnega severnega uvoza in priključka pri P4 površina prostorske enote C5 (POT) zmanjša za cca. 24 m<sup>2</sup>, za ravno toliko pa se poveča prostorska enota C2 (severna servisna cesta).

prostorska enota	površina območja	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
C1	15.037 m <sup>2</sup>	15.037 m <sup>2</sup>
C2	7.444 m <sup>2</sup>	7.468 m <sup>2</sup>
C3	13.910 m <sup>2</sup>	13.910 m <sup>2</sup>
C4	3.660 m <sup>2</sup>	3.660 m <sup>2</sup>
C5	9.991 m <sup>2</sup>	9.967 m <sup>2</sup>
<i>skupaj</i>	<i>50.042 m<sup>2</sup></i>	<i>50.042 m<sup>2</sup></i>

- **Kapaciteta predvidene pozidave**

Glede na veljavni OPPN se poveča BTP trgovskega centra v prostorski enoti P1, za katerega se s spremembami dopusti dozidava do 10.000 m<sup>2</sup>. Posledično je predvideno tudi povečanje kletne garaže za 6.600 m<sup>2</sup>.

Zaradi prizidave oz. gradnje novega objekta, ki se v okviru SD OPPN predvidi za območje prostorske enote P4, se poveča tudi BTP obstoječe stavbe na 3.220 m<sup>2</sup> (nadzidava) oz. 6.500 m<sup>2</sup> (novogradnja).

BTP objektov na območju prostorskih enot P2 in P3 ostanejo nespremenjene.

prostorska enota	BTP nad terenom	
	veljavni OPPN	sprememba OPPN
P1	38.650 m <sup>2</sup>	38.650 m <sup>2</sup> (1. faza: obstoječe) + 10.000 m <sup>2</sup> (2. faza: prizidava)
P2	27.503 m <sup>2</sup>	27.503 m <sup>2</sup>
P3	17.400 m <sup>2</sup>	17.400 m <sup>2</sup>
P4	1.710 m <sup>2</sup>	3.280 m <sup>2</sup> (1. faza: dozidava) 6.500 m <sup>2</sup> (2. faza: novogradnja)

P5	1.200 m <sup>2</sup>	/
P6	2.910 m <sup>2</sup>	/
<i>skupaj</i>	<i>89.373 m<sup>2</sup></i>	<i>96.833 m<sup>2</sup></i>

### 3.4. URBANISTIČNI PARAMETRI OBMOČJA

Urbanistični parametri na območju OPPN so določeni skladno z OPN MOL - ID, ki določa, da se faktorji (FI, FZ, FZP in FBP) v OPPN računajo na območja posameznih EUP.

Prostorska enota P2 se nahaja v območju EUP ŠI-511, preostale prostorske enote za gradnjo objektov P1, P3 in P4 pa se nahajajo v EUP ŠI-424. Obe prostorski enoti imata z OPN MOL - ID določeno namensko rabo BD (površine drugih območij), za katero sta z OPN MOL - ID predpisana faktor izrabe FI (največ) 1,6 in faktor zelenih površin FZP (najmanj) 20%.

Prostorske enote C1-C5, ki predstavljajo območja občinskih cest in POT-i ter se nahajajo na drugih EUP, pri izračunu faktorjev niso bile upoštevane.

- **Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-511**

Na območju EUP ŠI-511, na katerem se nahaja prostorska enota P2, sta po veljavnem OPPN dosežena naslednja faktorja:

- Faktor izrabe (FI) = 7,00
- Faktor zelenih površin (FZP) = 0%.

V okviru SD OPPN se BTP predvidene pozidave na območju P2 glede na veljavni OPPN ne spreminja. Posledično sta dosežena enak faktor izrabe (FI) in faktor zelenih površin (FZP):

- Faktor izrabe (FI) = 7,0
- Faktor zelenih površin (FZP) = 0%.

- **Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-424**

Na območju EUP ŠI-424, na katerem se nahajajo prostorske enote P1, P3 in P4 (skupaj z nekdanjimi P5 in P6) sta po veljavnem OPPN dosežena naslednja faktorja:

- Faktor izrabe (FI) = 1,2
- Faktor zelenih površin (FZP) = 8% (oz. cca. 4.100 m<sup>2</sup> zelenih površin).

V okviru SD OPPN se BTP predvidene pozidave na območju P1 in P4 glede na veljavni OPPN poveča, BTP na območju P3 pa ostane nespremenjen. Posledično je dosežen nekoliko višji faktor izrabe (FI), faktor zelenih površin (FZP) pa ostaja nespremenjen.

- Faktor izrabe (FI) = 1,4 (ob upoštevanju prizidave objekta (K+P+4) na območju P4)
- Faktor izrabe (FI) = 1,5 (ob upoštevanju novogradnje objekta (2K+P+6) na območju P4)
- Faktor zelenih površin (FZP) = 8% (oz. cca. 4.100 m<sup>2</sup> zelenih površin).

Urbanistični parametri na območju OPPN, ki so doseženi v okviru obravnavanih sprememb, so skladni z 100. členom odloka o OPN MOL - ID, ki določa, da se pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) lahko upoštevajo določbe prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe. Pri tem se skladno z 98. členom odloka o OPN MOL - ID vrednosti FZ in FI lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami veljavnega odloka o OPPN.

Območje OPPN, ki se nahaja ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji, je namenjeno novemu trgovsko poslovnemu centru s številnimi drugimi programi, ki dopolnjujejo ponudbo velikih obstoječih oz. nastajajočih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini. Z obravnavanimi spremembami OPPN, v okviru katerih se povečuje tudi

BTP na območju prostorskih enot P1 in P4, bosta omogočena razvoj in krepitev trgovskega centra in drugih poslovnih dejavnosti na sedanji lokaciji. Ne glede na predvideno povečanje kapacitete pozidave, pa bo na območju še vedno zagotovljen enak delež zelenih površin, kot jih predvideva veljavni OPPN. Zagotovljeno bo tudi zadostno število parkirnih mest za predvidene dejavnosti, v skladu z mobilnostim načrtom, ki je bil izdelan kot strokovna podlaga k predmetnim SD OPPN, kar je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju besedila.

### 3.5. PROMETNA UREDITEV

Z osnovnim OPPN predvideni nakupovalni center, ki predstavlja 1. etapo načrtovane prostorske ureditve na območju prostorske enote P1, in vse prometne ureditve v območju OPPN so bili že izvedeni.

V fazi sprememb in dopolnitev OPPN je bila izdelana prometna študija (št. 1461, Lineal d.o.o., oktober 2018), s katero je bila preverjena ustreznost navezovanja trgovskega centra na omrežje obodnih javnih cest. Z namenom izboljšanja prometne dostopnosti celotnega območja OPPN so na podlagi izdelane prometne študije predlagane dodatne izboljšave okoliške javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov, ki so projektno obdelane v prometni strokovni podlagi (št. 1461, Lienal d.o.o., oktober 2020). Ne glede na izdelane strokovne podlage in v njih predvidene rešitve pa je pri vseh nadaljnjih posegih na okoliški javni prometni infrastrukturi treba ponovno preveriti dejanske potrebe po spremembi obstoječih ureditev glede na aktualen vpliv splošne rasti in dodatnega generiranja prometa zaradi obratovanja nakupovalnega centra. Vse rešitve morajo biti v nadaljnjih fazah projektiranja usklajene z novelirano prometno študijo ter konkretno obdelane in utemeljene ter predhodno usklajene s strokovno službo upravljavca

V okviru sprememb in dopolnitev OPPN predvidene dodatne izboljšave javne prometne infrastrukture in cestnih priključkov se lahko izvajajo časovno neodvisno od preostalih prostorskih ureditev na območju OPPN.

- **Prometna ureditev obodnih cest in križišč**

V okviru SD OPPN so na javnem prometnem omrežju predvidene naslednje spremembe:

- **Celovška cesta:** Na odseku Celovške ceste med nadvozom in križiščem z Rakuševo ulico je predvidena ureditev dodatnega pasu za leve zavijalce.
- **Servisna cesta ob severni obvoznici:** Na odseku med cestnim priključkom, ki vodi do prostorskih enot P1 in P4, ter Cesto Ljubljanske brigade je predvidena preureditev servisne ceste iz enosmerne dvopasovne ceste v dvosmerno cesto. Ohranita se vozna pasova v smeri Ceste Ljubljanske brigade in doda še en vozni pas v nasprotno smer.
- **Cesta ljubljanske brigade:** Na odseku med obema križiščema je predvidena širitev ceste in umestitev dodatnega levega zavijalnega pasu na servisno cesto ob severni obvoznici. Posledično je predvidena tudi preureditev obstoječega avtobusnega postajališča izven vozišča v avtobusno postajališče na vozišču.

- **Priključevanje na javno prometno omrežje**

Predvidene so tudi spremembe posegov na internih uvozih na območje OPPN:

- **Zahodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je razširitev obstoječega dovoza s klančinami, ki vodi do kletnih parkirnih površin trgovskega centra (med P2 in P3).
- **Vzhodni uvoz s servisne ceste severne obvoznice:** Predvidena je razširitev in preureditev desno desnega priključka, ki služi za potrebe dostopa na območje prostorskih enot P1 in P4 tako, da bo možno zavijanje na priključek iz obeh strani.
- **Rakuševa cesta:** Predvidena je prestavitev uvoza/izvoza na parkirišče trgovskega centra iz Rakuševe ulice za cca. 25 m v smeri proti Celovski cesti.

- **Mestna obvozna cesta**

Območje OPPN na severovzhodnem robu sega v 35 m varovalni pas hitre ceste (HC) H3 – severne obvoznice, ki je v upravljanju DARS d.d.. Za obvozno cesto se s podano Pobudo za državni prostorski načrt za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest (št. naloge 17\_640, september 2018, izdelovalca PNZ d.o.o. in LUZ d.d.) načrtuje njena širitev. Poleg obojestranske širitve hitre ceste je na območju priključka s Celovško cesto (ob prostorski enoti P2) predvideno večje krožno križišče. Predvidena širitev hitre ceste je prikazana na grafičnem načrtu 4.4. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena.

Določila odloka o OPPN glede posegov v varovalnem pasu avtoceste so se v zvezi s sprejeto pobudo za državni prostorski načrt ustrezno dopolnila.

Pri projektiranju ureditev na P2 bo treba upoštevati rešitve ukrepov na hitri cesti iz pobude za državni prostorski načrt za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih cest.

Pri načrtovanju novih stavb na območju OPPN bo treba zagotoviti najmanj 10 m odmik od načrtovanih ureditev iz navedene pobude za državni prostorski načrt za širitev hitre ceste.

V predmetnem 10 m pasu od skrajnih ureditev iz pobude se nahaja SV rob prostorske enote P2. Nova gradbena meja (nadzemni del), znotraj katere bo možno umestiti novo stavbo, v 10 m pas od skrajnih ureditev pobude za širitev ceste ne posega. Gabarit kleti se glede na veljavni OPPN ne spreminja, odmiki podzemnega dela ostajajo nespremenjeni.

Posege v varovalnem pasu hitre ceste je potrebno izvajati v skladu z Zakonom o javnih cestah ter pridobiti soglasje pristojnega upravljavca (DARS).

Zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na avtocesti in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi.

V varovalnem pasu avtoceste ni dovoljeno postavljati reklamnih obvestil, svetlobnih napisov in drugih za prometno varnost motečih dejavnikov.

Padavinska in druga odpadna voda iz objektov in pripadajočih površin v območju OPPN ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje hitre ceste in njenega cestnega sveta. Odvodnjavanje načrtovanih ureditev ne sme poslabšati ali ogroziti sistema odvodnjavanja hitre ceste.

Pri načrtovanju razsvetljave javnih površin in funkcionalnih površin ob objektih morajo biti izpolnjene zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

Investitor je za nove objekte in pripadajoče ureditve sam dolžan zagotoviti morebitne potrebne ukrepe za zaščito pred hrupom hitre ceste in za zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja hitre ceste.

- **POT**

Skladno z veljavnim OPPN se potek POT-i ob južni servisni cesti ob severni obvoznici se ohranja, potrebna je prilagoditev prečkanja severnega uvoza v območja prostorskih enot P1, P2 in P3, dopolnitev ob prostorski enoti P3 in ob Cesti Ljubljanske brigade. V okviru SD OPPN je potrebna še manjša prilagoditev zaradi prečkanja severnega uvoza v območje P4.

- **Prometna ureditev znotraj območja OPPN**

Notranje prometne površine se ohranjajo skladno z veljavnim OPPN.

Območji ukinjenih prostorskih enot P5 in P6, ki se priključita k prostorski enoti P1, se do predvidene širitve trgovskega centra namenita za ureditev parkirišč za osebna vozila.

Na vzhodni strani je s servisne ceste preko nekdanje P6 predvidena tudi nova uvozna rampa, ki vodi do kletnih etaž trgovskega centra.

- **Dovozi intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil**

Za dovoz intervencijskih in komunalnih vozil v veljavnem OPPN kot tudi v SD OPPN je predvidena uporaba obodnih cest in internih površin, namenjenih motornemu prometu.

Dostava je omogočena skladno z veljavnim OPPN s severne, južne in vzhodne strani območja OPPN.

Notranje poti okoli trgovskega centra in poslovno hotelske stolpnice je treba zasnovati tako, da bo omogočena neovirana krožna dovozna pot intervencijskim vozilom.

- **Poti pešcev in kolesarjev**

Zasnova poti pešcev in kolesarjev se v okviru SD OPPN ne spreminja.

- **Mirujoči promet**

V času od uveljavitve OPPN so se spremenili parkirni normativi, ki jih sedaj določa veljavni OPN MOL - ID. V fazi sprememb in dopolnitev OPPN je bil izdelan Mobilnosti načrt (PNZ d.o.o., št. 20\_909, september 2020), s katerim je bilo ponovno preverjeno in določeno ustrezno število parkirnih mest na območju OPPN. Mobilnostni načrt je bil izdelan ob upoštevanju kapacitet, kot jih predvidevajo rešitve pozidave prostorskih enot P1, P2 in P4, izdelane kot strokovne podlage za SD OPPN.

Za objekte v prostorskih enotah, ki so predmet SD OPPN, je glede na njihovo predvideno kapaciteto treba zagotoviti naslednje število parkirnih mest za motorni promet:

Prostorska enota 1 (1. in 2. faza skupaj):

- najmanj: 1.600 PM
- največ: 1.946 PM

Prostorska enota 2:

- najmanj: 345 PM
- največ: 740 PM
- 1 PM za avtobuse

Prostorska enota 4:

- najmanj: 47 PM
- največ: 93 PM

V izračunu se lahko upošteva najem 50 PM v območju prostorske enote P1.

V primeru odstopanj od površin, ki so bile upoštevane v mobilnostnem načrtu, je treba število parkirnih mest določiti skladno z normativi veljavnega OPN MOL-ID oz. v fazi priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelati nov mobilnostni načrt. Odstopanja od normativov OPN MOL - ID so možna na podlagi mobilnostnega načrta, ki se pripravi glede na spremenjeno velikost objektov.

Del PM za motorni promet mora biti namenjen gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam.

Na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti vsaj eno PM za osebna vozila s polnilnim mestom za električna vozila.

Kadar na parceli, namenjeni gradnji objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

V vseh prostorskih enotah je dopustna ureditev nadstrešnic za kolesa in kolesarnic. Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočiti priklop koles. Če so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati pešcev.

Za objekte v prostorskih enotah, ki so predmet SD OPPN, je glede na njihovo predvideno kapaciteto treba zagotoviti najmanj naslednje število parkirnih mest za kolesarski promet:

Prostorska enota 1 (1. in 2. faza skupaj):

- najmanj: 320 PM

Prostorska enota 2:

- najmanj: 84 PM

Prostorska enota 4:

- najmanj: 32 PM

### **3.6. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Na območju prostorske enote P1 je bil v skladu z osnovnim OPPN že zgrajen trgovski center, ki je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno, vročevodno in telekomunikacijsko omrežje. Sočasno s trgovskim centrom so bile izvedene tudi vse preostale predvidene infrastrukturne ureditve v območju OPPN, razen priključkov do objektov na preostalih prostorskih enotah.

Vsi posegi na območju OPPN in rešitve priključevanja na infrastrukturno omrežje morajo upoštevati določila veljavnega OPPN in že izvedeno komunalno in energetska infrastrukturo, ki je razvidna iz grafičnega načrta 4.5. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

V odloku so spremenjene navedbe veljavnih področnih predpisov in pravilnikov ter veljavnih uredb in odlokov za posamezna področja, ki jih je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.

### **3.7. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 1116 Ljubljana – Pot POT.

Bistveni posegi v varovano območje POT-i v okviru SD OPPN niso predvideni. V okviru predvidenih sprememb območje POT-i tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4.

Vsi posegi v območju POT-i morajo upoštevati določila veljavnega OPPN za varstvo kulturne dediščine. Dodatno je potrebno zagotoviti tudi, da se degradirane površine POT-i, ki bodo nastale zaradi potekov predvidenih uvozov, ustrezno sanirajo tako, da bodo nadomeščeni (degradirani) grajeni deli in oznake POT-i. Vegetacijo je potrebno nadomesti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda.

Zaradi prilagoditve avtobusne postaje posegi v obstoječo drevnino niso predvideni.

### **3.8. VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

Vplivi predvidenih SD OPPN na okolje so na območju tangiranih prostorskih enot primerljivi z vplivi, ki bi jih na območju povzročali po veljavnem OPPN predvideni objekti v P1, P4, P5 in P6.

Novi dejavnosti, ki bi povzročale povečano obremenitev okolja, niso predvidene, bivalne in delovne razmere na območju se ne poslabšujejo.

V okviru izdelave osnovanega OPPN sta bila izdelana Okoljsko poročilo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 100808-mz) in Strokovne podlage za določitev vplivov na podzemno vodo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 202408-ap), na podlagi katerih so v veljavnem odloku o OPPN določene rešitve in ukrepi, ki jih je pri posegih na območju OPPN treba upoštevati.

V fazi predmetnih SD OPPN je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje (E-net okolje d.o.o., št. 401320-dn, oktober 2020), s katero je bil ponovno preverjen vpliv zaradi predvidenih sprememb posegov in ustreznost obstoječih omilitvenih ukrepov. Iz izdelane strokovne



ocene izhaja, da predvidene spremembe ne pomenijo posega v okolje z možnimi pomembnimi vplivi na okolje.

Ker v postopku sprememb in dopolnitev OPPN ni predvidenih takšnih sprememb, ki bi pomenile nove in dodatne scenarije vplivov na stanje podzemnih vod glede na predhodno izdelano analizo tveganja, je bilo namesto nove analize izdelano Strokovno mnenje o ustreznosti analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32\_2021, december 2020), s katerim je bila preverjena ustreznost zahtevanih ukrepov v veljavnem odloku o OPPN.

- **Varstvo vode in podzemne vode**

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom, severovzhodni del območja OPPN pa sega tudi na območje VVO IIB – podobmočje ožjega VVP z manj strogim vodovarstvenim režimom.

V skladu z Strokovnim mnenjem o ustreznosti analize tveganja (Geološki zavod Slovenije, št. 631-32\_2021, december 2020) so bili glede na veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) v odloku o SD OPPN dopolnjeni pogoji v zvezi z izvajanjem posegov na vodovarstvenem območju:

- Na izpustu odpadne padavinske vode iz povoznih površin v ponikovalna polja je potrebno zagotavljati koncentracijo mineralnih olj, ki ne bo presegala 4 mg/l, pri čemer mora biti dno ponikovalnega polja vsaj 1 meter nad najvišjo gladino podzemne vode. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

- Izvajanje ukrepa za doseganje kriterija dopustne koncentracije mineralnih olj se lahko dokaže s kemijsko analitiko vzorcev vode v času prvih dotokov ob nalivih ali z drugimi metodami, če so na voljo.

- Odvodnjavanje površin v ponikovalni sistem mora biti ločeno od morebitnih objektov z dejavnostmi, pri katerih se uporabljajo, prevažajo, pretovarjajo ali predelujejo snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.

- Parkirišča je treba načrtovati in izvesti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtočni koeficient ali čas koncentracije padavinskih voda z utrjenih površin. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno s katerimi tehnikami in v kakšni meri je to doseženo.

- V dokazilu o zanesljivosti objekta (DZO) ali drugi ustrezni dokumentaciji morajo biti navedene vse projektirane količine vode in velikosti površin z iztoki v tla (ponikalna polja), ločeno posebej za strešne vode ter vode z utrjenih površin, ter za vode, ki se odvajajo v kanalizacijo, ločeno za padavinsko, fekalno in mešano kanalizacijo.

Pri izvajanju posegov na območju OPPN je potrebno upoštevati tudi vsa preostala določila veljavnega odloka o OPPN, s katerimi se zagotavlja ustrezno varstvo voda. Način ravnanja z odpadnimi vodami, kot je predvideno z veljavnim OPPN, se ne spreminja.

- **Varstvo zraka, varstvo pred hrupom, varstvo tal**

Določila veljavnega odloka o OPPN glede varstva zraka, varstva pred hrupom, varstva tal in odstranjevanja odpadkov se ne spreminjajo. Vsi posegi na območju morajo upoštevati določila veljavnega OPPN.

- **Odstranjevanje odpadkov**

Določila veljavnega odloka o OPPN glede odstranjevanja odpadkov se dopolni z navedbo, da mora investitor sam poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji izvajalca rednega odvoza komunalnih odpadkov. Potrebno je upoštevati tudi vsa preostala določila veljavnega OPPN glede odstranjevanja odpadkov.

- **Ohranjanje narave**

Na območju OPPN se nahaja zavarovano območje – spomenik oblikovane narave Pot spominov in tovarištva, ki je hkrati tudi oblikovana naravna vrednota lokalnega pomena (id. št. 8706).

V okviru predvidenih sprememb območje POT-i tangira le manjša razširitev severnega uvoza na območje P1 in obstoječega uvoza pri P4 ter prilagoditev avtobusnega postajališča na Cesti Ljubljanske brigade. Zaradi predvidene razširitve uvozov s severne obvozne ceste bo potrebna odstranitev enega drevesa. Zaradi prilagoditve avtobusne postaje posegi v obstoječo drevnino niso predvideni.

Vsi posegi v območju POT-i morajo upoštevati določila veljavnega OPPN za ohranjanje narave, dodatno pa je potrebno zagotoviti tudi, da se odstranjena vegetacija zaradi potekov uvozov v območju POT-i ustrezno nadomestiti tako, da bo še vedno ustvarjen zvezni potek drevoreda. V okviru predvidene razširitve severnega uvoza v območje P1 je treba zasaditi tri nova drevesa, od tega dve v notranji liniji drevoreda na vsaki strani novega uvoza ter eno v zunanji liniji, na zelenici ob servisni cesti.

### 3.9. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

V okviru predvidenih SD OPPN je bila požarna varnost načrtovanih ureditev preverjena z izdelavo Koncepta požarne varnosti (Zavod za gradbeništvo Slovenije, št. 0684/20-530-1, november 2020). Z izdelano strokovno podlago so se preverili predpisani požarni odmiki med obstoječimi in načrtovanimi objekti, določili pogoji za požarno odpornost nosilne in pregradnih konstrukcij, finalnih materialov in zunanjih površin, količin vode za gašenje in predpisanih dostopov za gasilce, ki jih je pri nadaljnjem projektiranju, skupaj s preostalimi določili veljavnega odloka o OPPN, treba upoštevati.

V odloku o OPPN je spremenjeno določilo glede zagotavljanja dostopov in površin za intervencijo v skladu z veljavno smernico SZPV 206. Za dovoz intervencijskih in komunalnih vozil v veljavnem OPPN kot tudi v SD OPPN je predvidena uporaba obodnih cest in internih površin, namenjenih motornemu prometu. Notranje poti okoli trgovskega centra in poslovno hotelske stolpnice je treba zasnovati tako, da bo omogočena neovirana krožna dovozna pot intervencijskim vozilom.

Vsi obstoječi in predvideni objekti na območju morajo biti pokriti z razvodom zunanjih hidrantov.

### 3.10. SEZNAM PARCEL IN ZAKOLIČBENI ELEMENTI

Meja območja OPPN, ki je določena z veljavnim OPPN, se zaradi predvidenih SD OPPN ne spreminja. Seznam zemljišč, ki so zajeta v območje OPPN, je izdelan v poglavju IV./2. »Obseg območja OPPN«.

Zakoličbeni elementi območja so določeni z veljavnim OPPN. Zaradi opisanih sprememb, ki se nanašajo na spremembe površin posameznih prostorskih enot in so podrobneje opisane v poglavju 3.3. »Kapaciteta območja«, se posledično spremenijo zakoličbene točke prostorskih enot P1, P2, C2 in C5 in sicer samo na delih, ki jih spremembe tangirajo.

Spremenjene zakoličbene točke, ki določajo prostorske enote P2, C2 in C5 na območju sprememb:

Št. točke	x	y
191	103981,78	460327,43
192	103976,03	460331,11
203	104095,63	460516,38
204	104087,44	160524,56
231	103925,64	460368,70

Ukinejo se zakoličbene točke, ki določajo območja nekdanjih prostorskih enot P5 in P6 in sicer: 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 in 249.

Šenčur, marec 2021

Sestavili:

Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Odgovorni vodja izdelave SD OPPN:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.