



Elaborat lokacijske preveritve za dela enot urejanja prostora TR-395 in TR-559

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

ŠTEVILKA PROJEKTA

9078

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d. ŽIG
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

DATUM

December 2022



PROJEKT

**Elaborat lokacijske preveritve za dela enot urejanja prostora
TR-395 in TR-559**

ZIN-14/2022, 430-2394/2022

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

NAROČNIK

**Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek

PRIPRAVLJAVEC

**Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.

Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Janja Solomun
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1520 PA PPN

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

URBANIZEM

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.



KAZALO VSEBINE

I	Tekstualni del
1	UVOD
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve
1.2	Območje lokacijske preveritve
1.3	Opis obstoječega stanja
1.4	Varovana območja in omejitve
2	PRAVNI TEMELJ
2.1	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL SD
2.2	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL ID
2.3	Državni prostorski izvedbeni akti
2.4	Izvedene lokacijske preveritve
3	PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE
4	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
4.1	Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov
4.2	Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta
5.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE
5.1	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
5.2	Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
5.3	Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč
5.4	Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti
II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja M 1:500 lokacijske preveritve
III	Priloge
	Pravno mnenje
IV	Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata



I

Tekstualni del

1. UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; 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) in 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, 78/19 – DPN in 59/22).

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) TR-395 s predpisano namensko rabo prostora CDo – območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje.

Naročnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve gradbene namere MOL – to je gradnje javnega vrtca – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID in sicer, da se dopusti premik meje med EUP TR-395 in TR-559 tako, da bodo zemljišča s parc. št. 151/4, 151/5, 151/9 in 150/29, vse k. o. Trnovsko predmestje, v celoti vključena v EUP TR-559, oziroma da bo meja med EUP-jema potekala po vzhodni meji zemljišč s parc. št. 150/30, 151/6, 151/7 in 151/8, vse k. o. Trnovsko predmestje.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in preliminarnega mnenja Inštituta za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani (Mnenje o nekaterih vprašanih odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določa Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del).

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo deli zemljišč s parc. št. 151/4, 151/5, 151/9 in 150/29, vse k. o. Trnovsko predmestje, ki se po veljavnem OPN MOL ID nahajajo v EUP TR-395.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Trnovem, zahodno od Karunove ulice in severno od Zihierlove ulice. Območje na zahodni strani meji na zemljišče Vrtca Trnovo, oddelek Karunova.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (rumeno); Vir: urbinfo

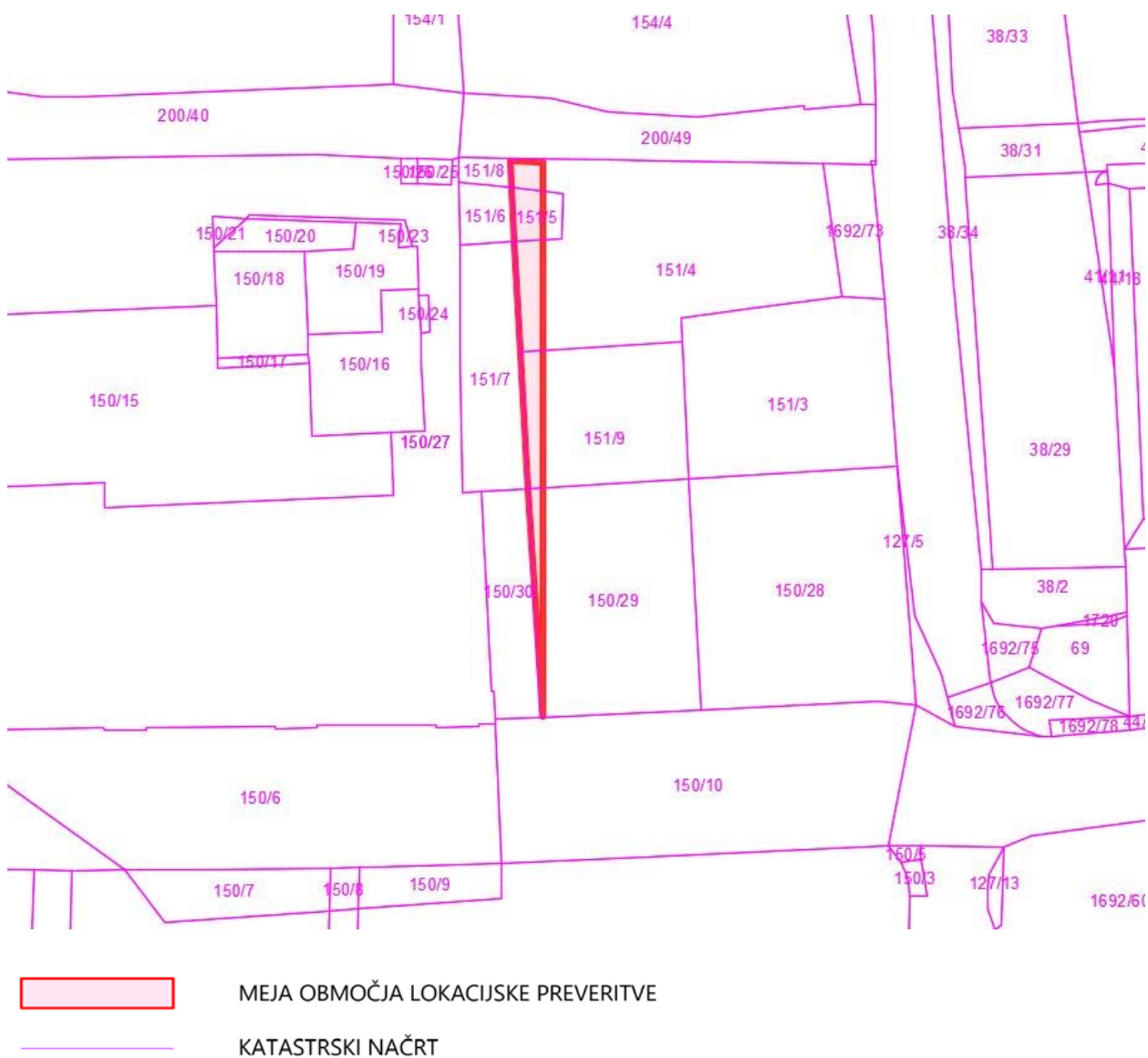


Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (rumeno); Vir: Urbinfo

1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega dele zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
150/29	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
151/4	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
151/5	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba
151/9	1722 - Trnovsko predmestje	Fizična oseba



Slika 3: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, december 2022)

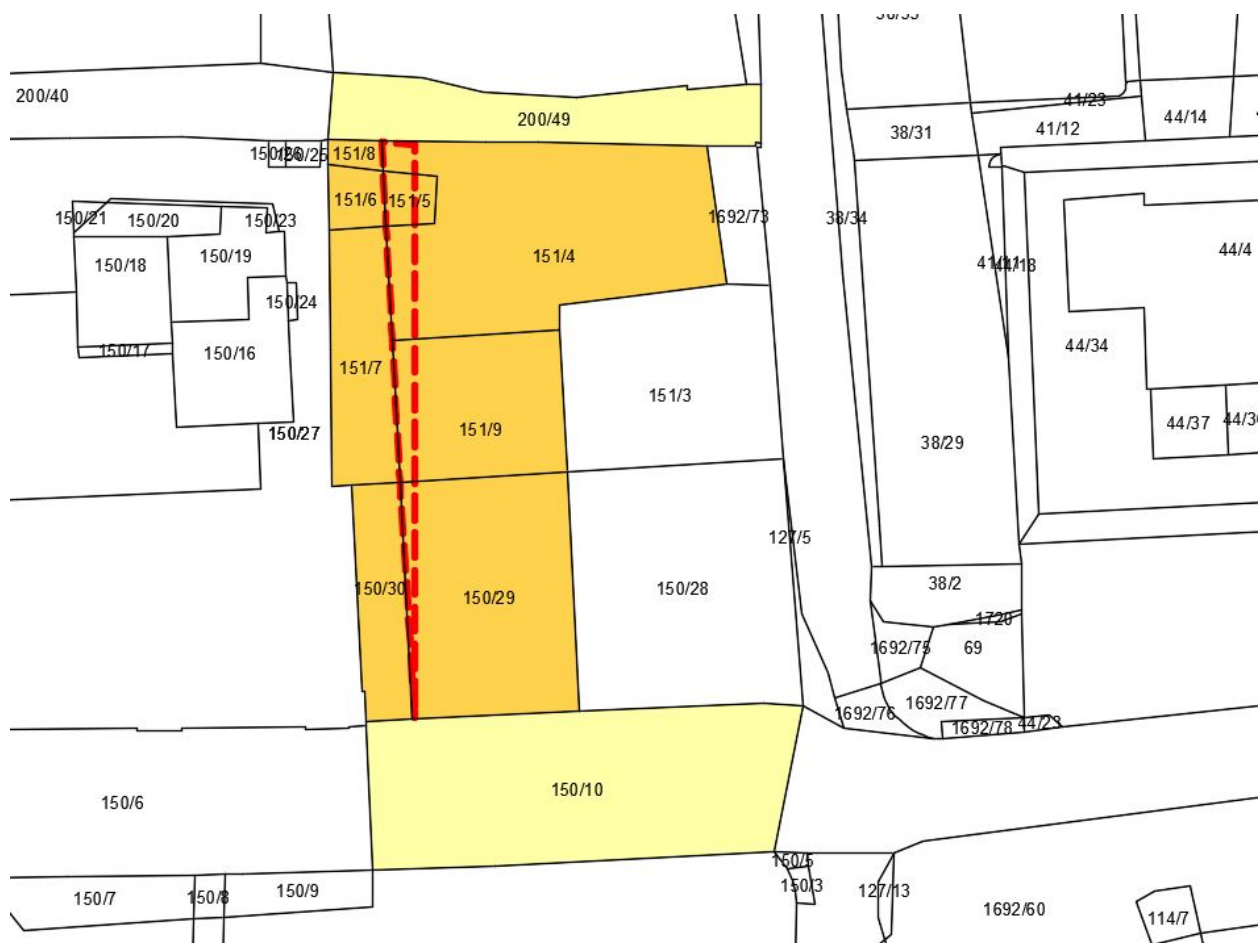
1.2.2 Sosednja zemljišča

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

Območje lokacijske preveritve meji na naslednje zemljišča:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
150/10	1722 - Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
150/30	1722 - Trnovsko predmestje	Fizični osebi
151/6	1722 - Trnovsko predmestje	Fizični osebi
151/7	1722 - Trnovsko predmestje	Fizični osebi
151/8	1722 - Trnovsko predmestje	Fizični osebi
200/49	1722 - Trnovsko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

1.2.3 Lastništvo



LEGENDA

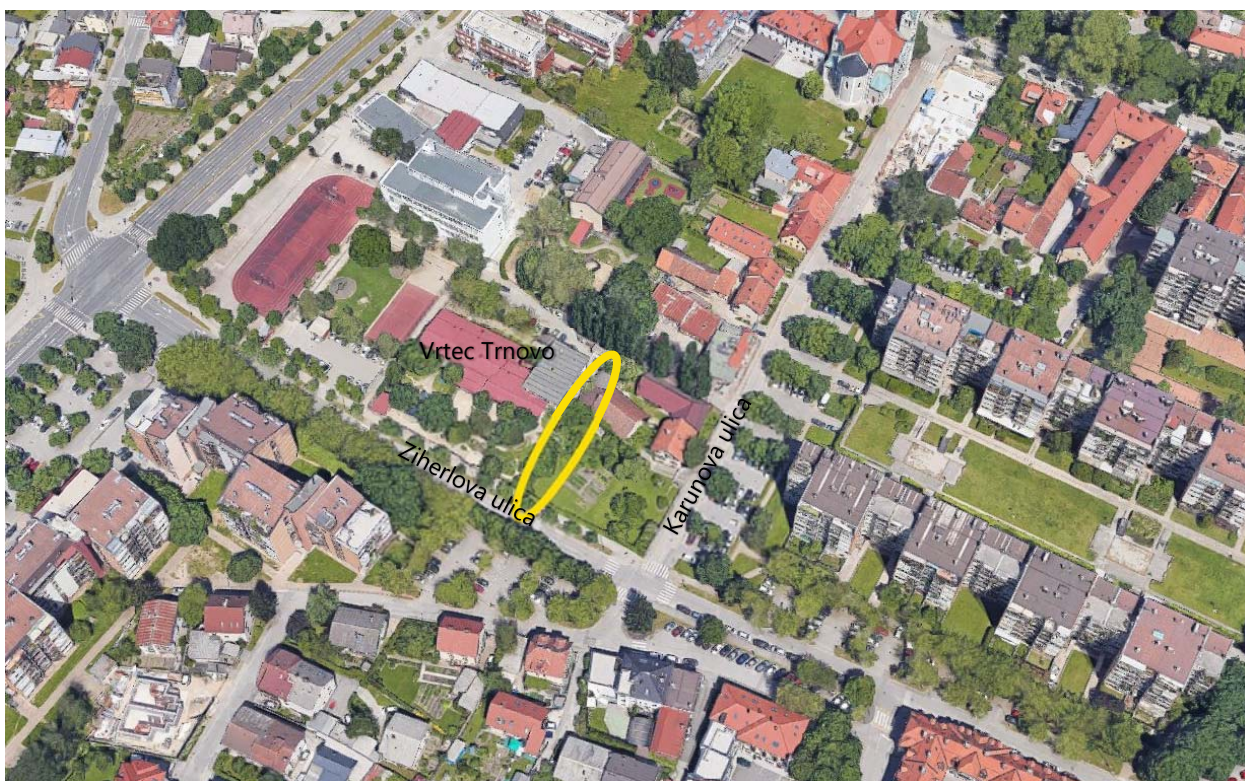
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- FIZIČNE OSEBE
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 4: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Zahodno od območja lokacijske preveritve je po OPN MOL ID v EUP TR-395 predviden rezervat za vrtec Trnovo, vendar so zemljišča 151/4, 151/5, 151/9 in 150/29, vse k. o. Trnovsko predmestje, v zasebni lasti. V postopku četrth sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila na osnovi pobude narejena sprememba meje enote urejanja prostora ter sklenjen dogovor med Mestno občino Ljubljana in lastniki zemljišč glede poteka meje med območjem vrtca in območjem zasebnih zemljišč. Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bil javno razgrnjen v juniju 2021, spremembe so bile uveljavljene maja 2022. V letu 2021 je bila narejena parcelacija zemljišč. Izris meje enote urejanja prostora v OPN MOL ID in parcelacija zemljišč nista popolnoma skladna in odstopata za okoli 100 m².

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve na posnetku iz zraka; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve s križišča Ziherlove in Karunove ulice; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 7: Pogled na območje lokacijske preveritve z Ziherlove ulice; Vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 8: Pogled na del Karunove ulice, ki poteka severno od območja lokacijske preveritve, Vir: <https://www.google.com/maps>



Sliki 9 in 10: Pogled na del Karunove ulice, ki poteka severno od območja lokacijske preveritve, Vir: Luz



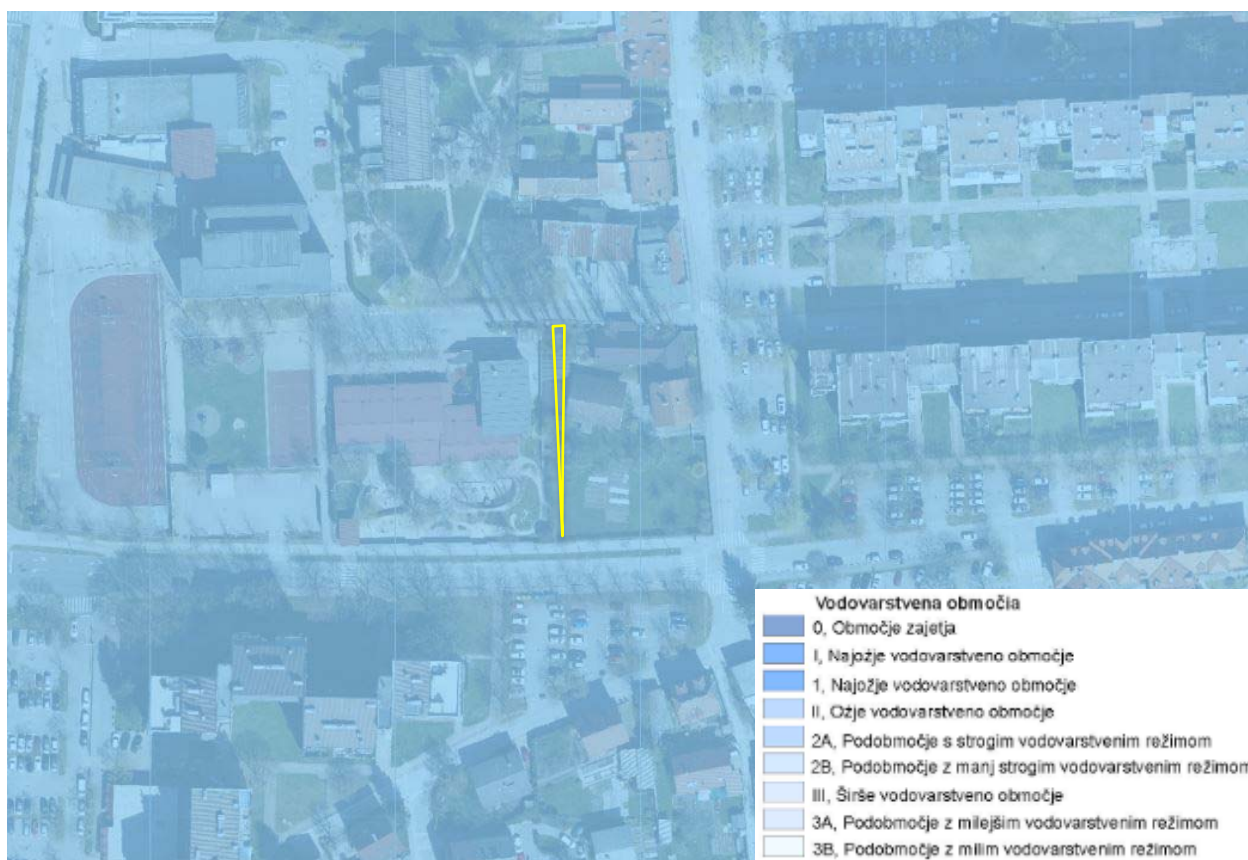
Slika 11: Pogled na območje lokacijske preveritve z Zihërlove ulice; Vir: Luz

1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij na območju lokacijske preveritve.

Na podlagi analize je ugotovljeno, da na območju lokacijske preveritve ni območij kulturne dediščine, varovanih območij narave in gozdov. Območje se ne nahaja na poplavno ogroženem območju. Na območju je zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov.

1.4.1 Vodni viri



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 12: Vodovarstvena območja; vir: <http://urbinfo.ljubljana.si>

Na območju lokacijske preveritve je opredeljeno vodovarstveno območje vodarne Brest.

Vodovarstveno območje: Vodarna Brest

Režim: III, Širše vodovarstveno območje

Predpis: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08-popr., 65/12, 93/13)

Predlagano individualno odstopanje – prestavitev meje enote urejanja prostora – ne bo negativno vplivalo vodovarstveni režim. Na območjih z režimom III, Širše vodovarstveno območje, je dopustna tako gradnja (CC.Si) 1263 Stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo kot (CC.Si) 111 Enostanovanjskih stavb in (CC.Si) 112 Večstanovanjskih stavb.

1.4.2 Podzemne vode



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 13: Krovne plasti vodonosnika, vir: <http://urbinfo.ljubljana.si>

Območje je opredeljeno kot: »Poplavno zajezitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«.

Odlok OPN MOL ID v 78a. členu (podzemne vode) določa:

(1) Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi, razen temeljenja, omejena. Omejitve se nanašajo na gradnjo podzemnih etaž iz 2. točke prvega odstavka 12. člena tega odloka in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 4 tega odloka. Območja so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sproti posodablajo.

(4) Na območju E »Poplavno zajezitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m in na območju F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5–15 m« globlje od 6 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Predlagano individualno odstopanje – prestavitev meje med EUP TR-395 in TR-559 – ne bo negativno vplivalo na določila glede podzemnih voda, saj režim varovanja ostaja nespremenjen.

1.4.3 Potresno nevarna območja

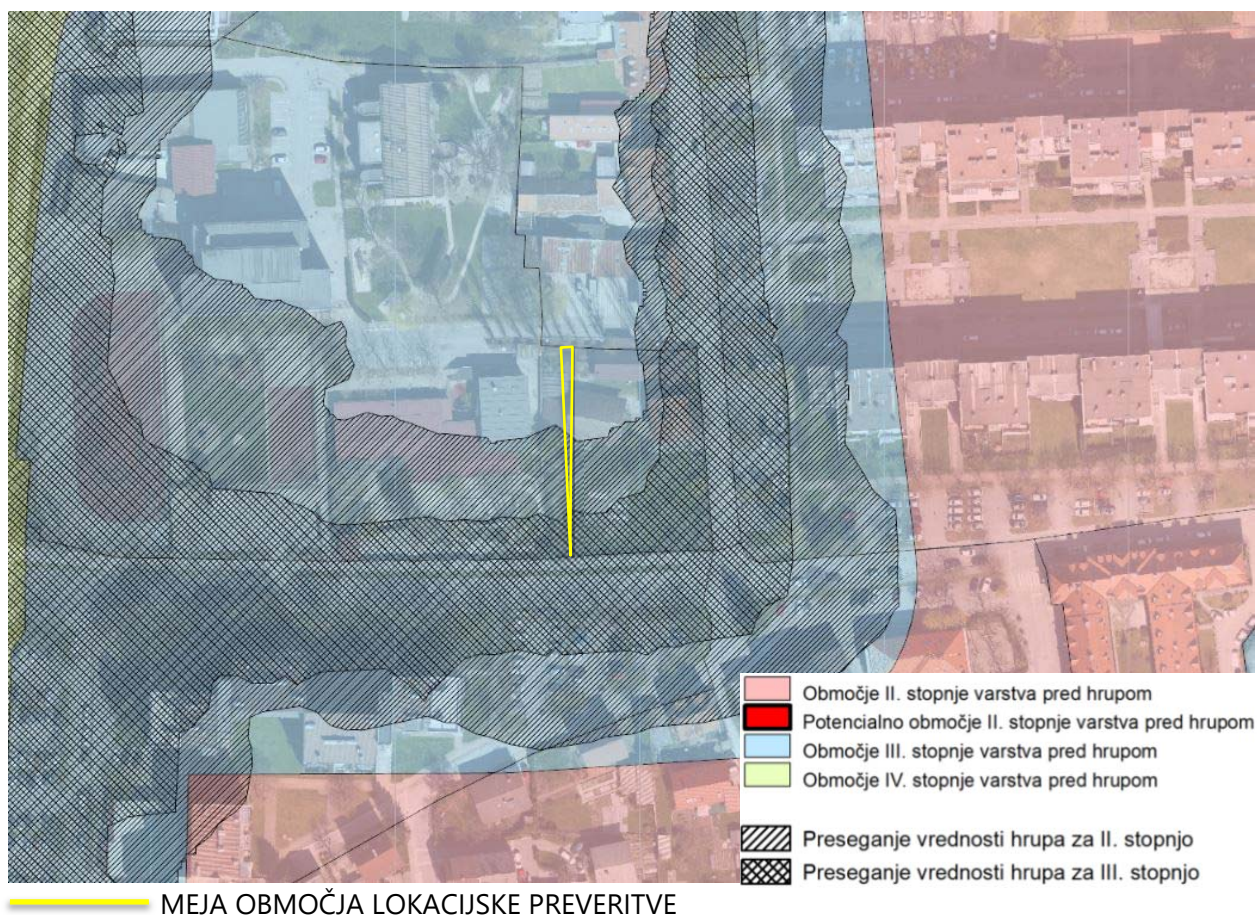


Slika 14: Potresno nevarna območja; Vir: Urbinfo

Območje OPPN se nahaja na območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let.

Predlagano individualno odstopanje - prestavitev meje med EUP TR-395 in TR-559 – ne vpliva na uvrščenost območja lokacijske preveritve v razrede potresno nevarnih območij, saj ta ostaja enaka.

1.4.4 Hrup



Slika 15: Območja varstva pred hrupom, območja prekomerne obremenitve s hrupom, vir: Urbinfo

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot območje s III. stopnjo varstva pred hrupom. Vrednosti hrupa za III. stopnjo so presežene v južnem delu območja lokacijske preveritve.

Prestavitev meje med EUP TR-395 in TR-559 ne bo imela bistvenega vpliva na povečanje hrupa. Stopnja varstva pred hrupom se ne spreminja, preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo se ne spreminja bistveno.

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za dela EUP TR-395 in TR-559 so:

- 134. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3), ki določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru z lokacijsko preveritvijo izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora,
- 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 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- 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, 78/19 – DPN in 59/22.

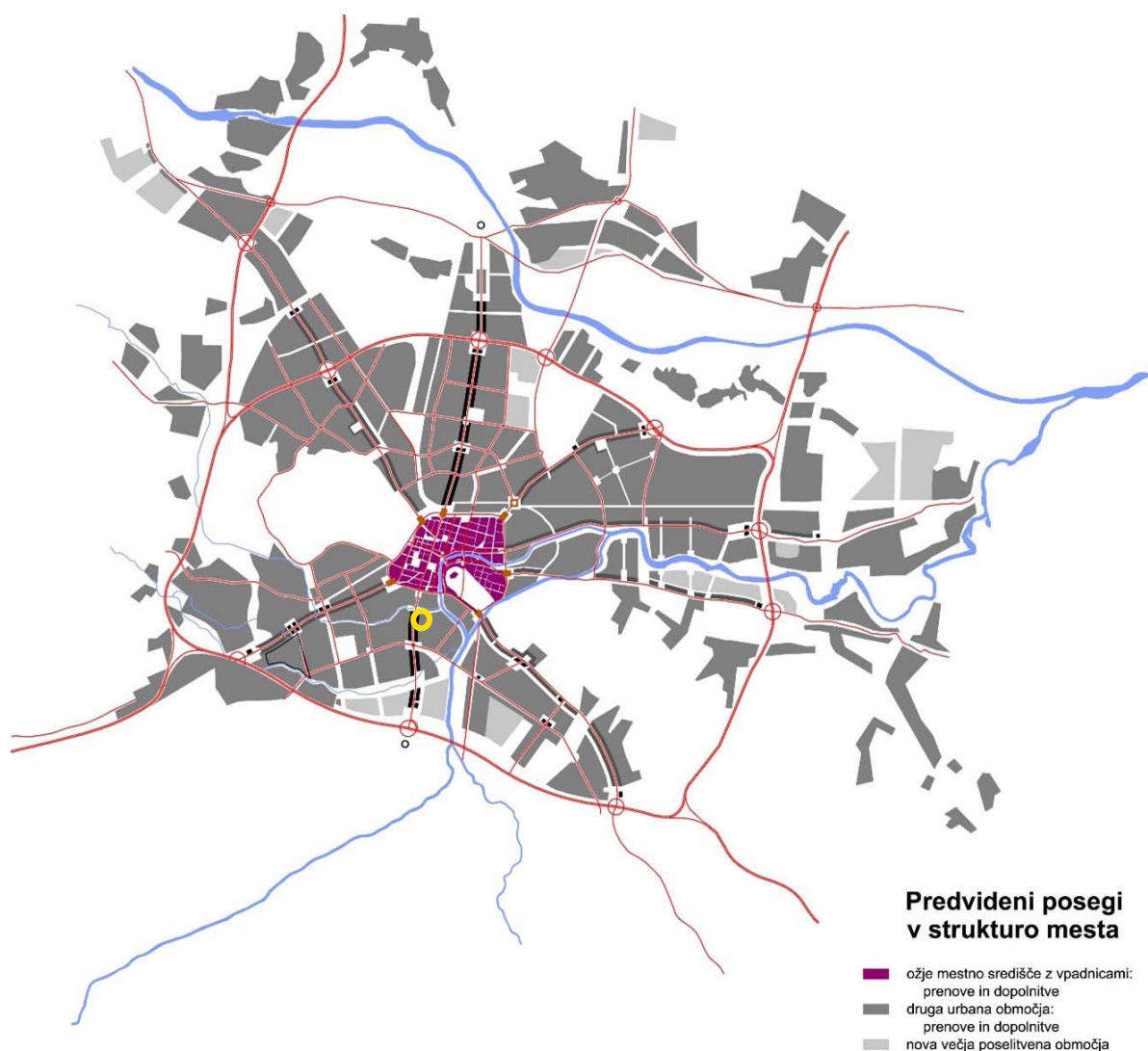
V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če **zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.**

Za doseganje gradbenega namena se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN MOL ID. Glede na preliminarno mnenje Inštituta za javno upravo meja med EUP TR-395 in TR-559 sama po sebi predstavlja prostorski izvedbeni pogoj, saj določa razmejitev med dvema enotama urejanja prostora, za kateri so določeni različni prostorski izvedbeni pogoji. Ker ta meja vpliva na uporabo teh izvedbenih pogojev, je tudi sama prostorski izvedbeni pogoj.

2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL SD

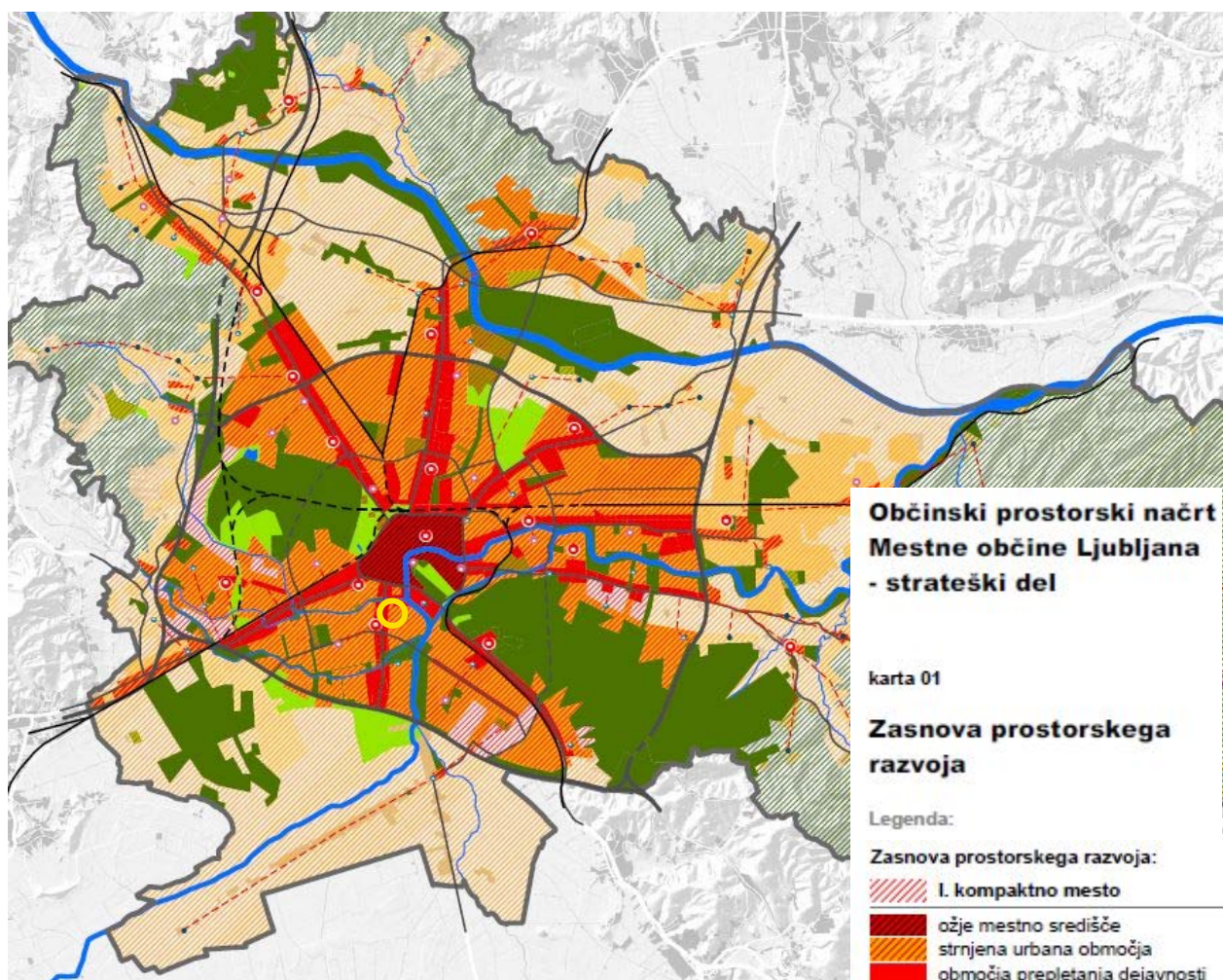
Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL SD, ki povzema usmeritve, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

OPN MOL SD v poglavju 4.1. Usmeritve za prostorsko urejanje določa temeljna merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora MOL, in sicer za tri značilna območja MOL: kompaktno mesto, obmestje in hribovito zaledje. Dve izmed osnovnih usmeritev sta prednostno zagotavljanje površin za pozidavo znotraj že urbaniziranih območij (razvoj »navznoter« z zgoščevanjem poselitve in prenovo) ter dopolnitev družbene in gospodarske javne infrastrukture. Kompaktno mesto je treba razvijati predvsem s prenovo, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. V kompaktnem mestu se spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter z izvajanjem celovite prenove.



Slika 16: OPN MOL SD, Tekstualni del, Slika 9: Predvideni posegi v strukturo mesta, vir: OPN MOL SD

OPN MOL SD širše območje lokacijske preveritve definira kot kompaktno mesto, znotraj le tega pa kot strnjeno urbano območje. (karta 01 Zasnova prostorskega razvoja)



Slika 17: OPN MOL SD, Grafični del, Karta 01: Zasnova prostorskega razvoja, vir: OPN MOL SD

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot urbano tkivo z nizko do srednjo zazidavo. (karta 05 Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje)

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID je v skladu s cilji in usmeritvami, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL SD.

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL ID

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Območje se ureja na podlagi določil OPN MOL ID.

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega dela EUP TR-395 in TR-559. EUP TR-395 ima predpisano namensko rabo prostora CDo - območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje, TR-559 pa SScv - pretežno večstanovanjske površine.

V območjih z namensko rabo CDo - območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje so po določilih odloka OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 10):

CDo - območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate (kot sestavni del vzgojno-izobraževalnih dejavnosti),
- 12650 Stavbe za šport (kot sestavni del vzgojno-izobraževalnih dejavnosti),
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

2. Objekti in dejavnosti iz prve alineje 1. točke so dopustni, če so vključeni v javno mrežo vzgoje in izobraževanja na podlagi zakona ter se te dejavnosti izvajajo kot javno veljavni program s področja vzgoje in izobraževanja, ob pogoju, da so to javni zavodi s področja vzgoje in izobraževanja, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je MOL, ali zasebni vrtci s koncesijo, ki jo dodeli MOL.

V območjih z namensko rabo SScv - pretežno večstanovanjske površine so po določilih odloka OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 2):

SScv - pretežno večstanovanjske površine

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,

- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe območja,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti; v kletnih prostorih pa samo v obstoječih stanovanjskih stavbah,
- dejavnosti predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m² BTP) oziroma bife do 70,00 m² BTP.
- b) Dejavnosti in objekti iz točke a) so dopustni v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte.

Dopusten tip objekta

V EUP TR-395 je dopusten tip objekta C – stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo, na primer stavbe za izobraževanje, v TR-559 pa NV – srednje visoka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami, na primer vila, vilablok.

Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

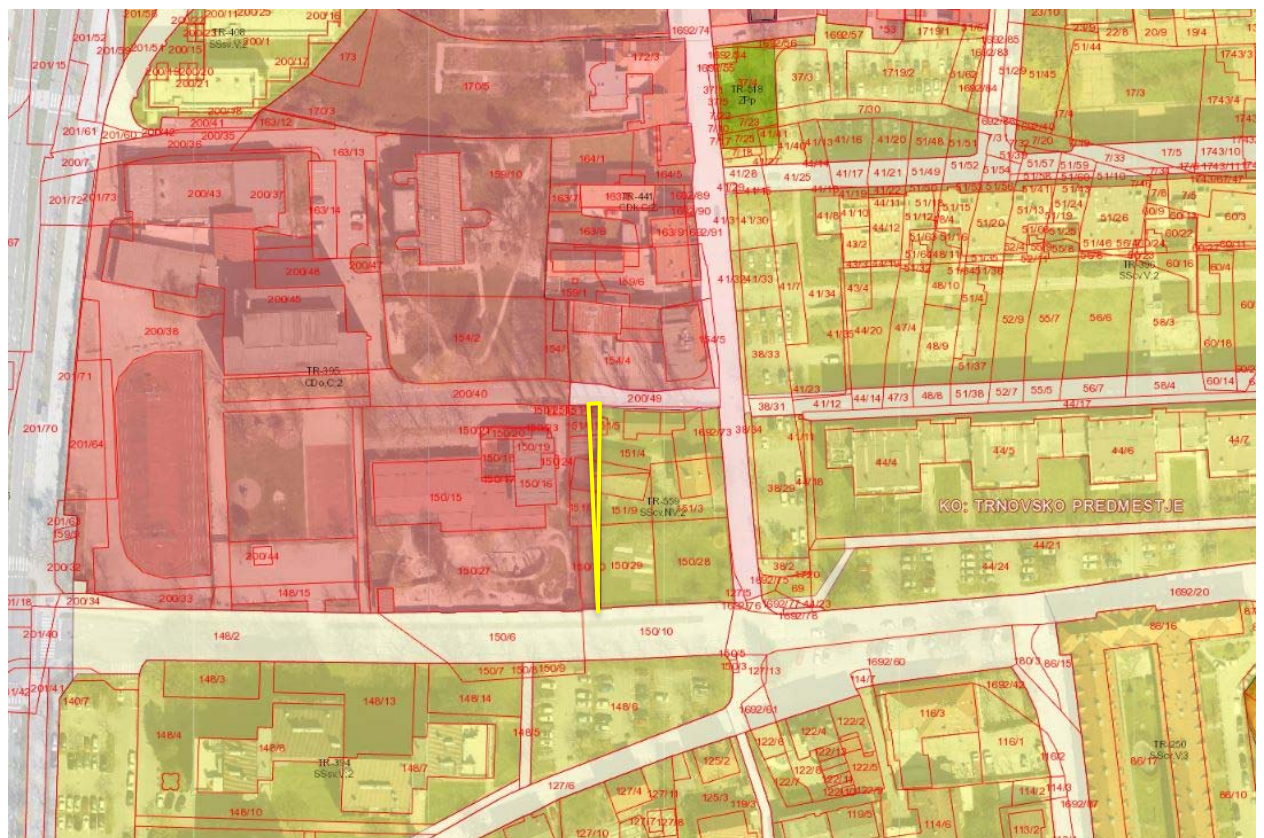
- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

V EUP TR-395 veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji (SPIP):

- | | |
|--|----|
| - FI - faktor izrabe (največ): | / |
| - FZ - faktor zazidanosti (največ %): | / |
| - FZP - faktor zelenih površin (najmanj %): | 25 |
| - FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %): | Ø |
| - Višina objektov: | / |

V EUP TR-559 veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP), le glede izrabe velja splošni prostorski izvedbeni pogoj (SPIP):

- | | |
|--------------------------------|---|
| - FI - faktor izrabe (največ): | / |
|--------------------------------|---|



Identifikacijska številka SI - 1 SSce.NA.1 Oznaka funkcionalne enote Zaporedna številka enote urejanja prostora znotraj funkcionalne enote Oznaka obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Oznaka tipa objekta, ki je predpisana za enoto urejanja prostora Oznaka namenske rabe		REGULACIJSKE ČRTE — Gradbena linija (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi) — Gradbena meja (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi) Gradbena meja v nadstropjih --- Gradbena meja pod zemljo a Oznaka objekta — Regulacijska linija --- Regulacijska linija - predor, podvoz, nadvoz, podhod, naddhod, pasaža, arkade — Regulacijska linija trgov — Regulacijska linija industrijskega tira --- Regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture — Regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture	
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Območja stanovanj SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine SSsv Pretežno večstanovanjske površine SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine SSsv Splošne večstanovanjske površine SB Stanovanjske površine za posebne namene SK Površine podeželskega naselja		Območja zelenih površin ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport ZP Parki ZPp Pot spominov in tovarništva ZDd Druge zelene površine ZDc Zeleni obvodni pas ZK Pokopališča ZV Površine za vrtničarstvo	
Območja centralnih dejavnosti CU Osrednja območja centralnih dejavnosti CDD Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj CDI Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje CDO Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje CDZ Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo CDK Območja centralnih dejavnosti za kulturo CDI Območja centralnih dejavnosti za javno upravo CDC Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov		Območja prometnih površin PC Površine cest PZ Površine železnice POG Površine za mirujoči promet POD Druge prometne površine	
Območja proizvodnih dejavnosti IP Površine za industrijo IG Gospodarske cone IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo		Območja komunikacijske infrastrukture T Območja komunikacijske infrastrukture Območja energetske infrastrukture E Območja energetske infrastrukture Območja okoljske infrastrukture O Območja okoljske infrastrukture Območja za potrebe obrambe v naselju F Območja za potrebe obrambe v naselju Površine razpršene poselitve A Površine razpršene poselitve	
Posebna območja BT Površine za turizem BD Površine drugih območij BC Športni centri		Razpršena gradnja zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)	
		OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ K1 Najboljša kmetijska zemljišča K2 Druga kmetijska zemljišča	
		OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Gozdna zemljišča Go Območja gozdov	
		OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ Območja površinskih voda VC Celinske vode VI Območja vodne infrastrukture	
		OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ Območja mineralnih surovin LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij	

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 18: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP, katerih deli so vključeni v območje lokacijske preveritve:

TR-395, CDo

URBANISTIČNI POGOJI	Dostop v EUP je treba urediti z južne strani.
---------------------	---

TR-559, SScv

FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	30
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	50
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	25
VIŠINA OBJEKTOV	P+1+M
URBANISTIČNI POGOJI	Dopustni so tudi objekti tipa NA po določilih za namensko rabo SSce. Odmiki objekta od sosednjih parcel so lahko tudi manjši, kot določa prvi odstavek 24. člena odloka OPN MOL ID, vendar ne manj kot 1,00 m.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dostop je dopustno urediti s Karunove in Zihherlove ulice.

Predlagano individualno odstopanje od določil OPN MOL ID je v skladu z ostalimi določili in pogoji, ki jih za območje lokacijske preveritve določa OPN MOL ID.

2.3 Državni prostorski izvedbeni akti

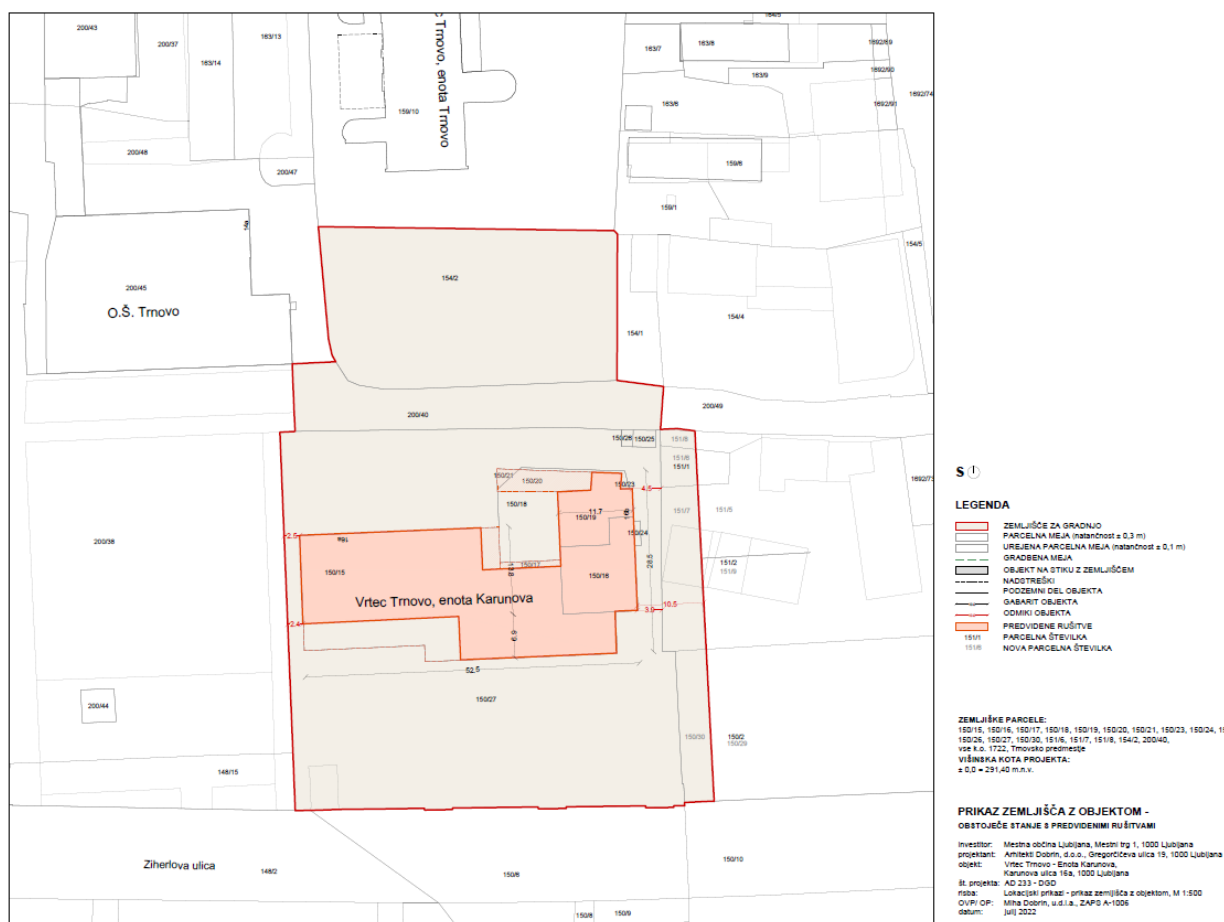
Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

2.4 Izvedene lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN MOL.

3. PREDSTAVITEV NAČRTOVANE GRADNJE

Mestna občina Ljubljana načrtuje gradnjo novega vrtca na zemljiščih parc. št. 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/23, 150/24, 150/25, 150/26, 150/27, 150/30, 151/6, 151/7, 151/8, 200/40, 154/2, vse k. o. Trnovsko predmestje. Za gradnjo je izdelana dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD): Vrtec Trnovo - Enota Karunova, Načrt arhitekture, projektant Arhitekti Dobrin d.o.o., Št. projekta AD233, julij 2022.

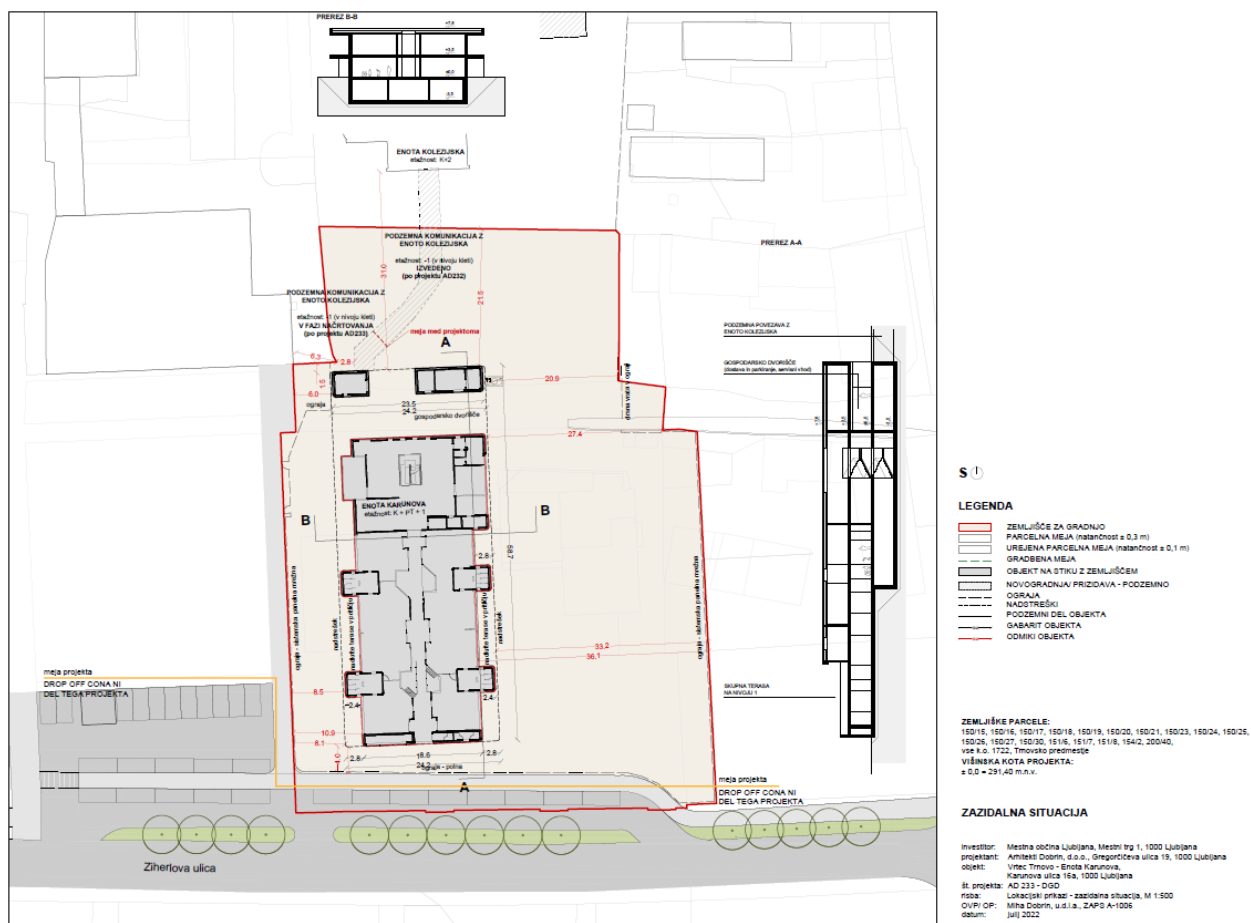


Slika 19: Prikaz zemljišča z objektom, list_0.2, vir: Vrtec Trnovo - Enota Karunova, Načrt arhitekture, projektant Arhitekti Dobrin d.o.o., Št. projekta AD233, julij 2022

Zaradi potreb po večjih kapacitetah igralnic ter izboljšanja funkcionalnosti je načrtovana odstranitev obstoječih objektov Enote Karunova Vrtca Trnovo, in gradnja novega 12 oddelčnega objekta s spremljevalnim programom (s telovadnico, tehničnimi prostori v kleti ter servisni prostori in pisarne). Ohrani in uredi se obstoječe dostope, zaključni se že delno izvedena podzemna povezava z Enoto Kolezijska, in uredi komunalna infrastruktura z vsemi potrebnimi prilagoditvami ter zunanje površine (zelene površine, poti, igrala, ...). S strani Karunove ulice je servisni dovoz, peš dostopna pot je z Ziherlove in Kolezijske ulice.

Vrtec je linearno zasnovan, z igralnicami v južnem delu in servisnimi in spremljevalnimi prostori v severnem delu. Igralnice so orientirane proti vzhodu in zahodu. V kleti so kuhinja, pralnica, tehnični prostor, shrambe, dostop na gospodarsko dvorišče in dostop do podzemnega hodnika, ki vrtec povezuje z Enoto Kolezijska. Vsaka igralnica v pritličju ima zunaj svojo teraso, okoli njih so urejene zunanje površine za igro otrok, večja enotna zunanja površina je na vzhodnem delu zemljišča.

V okviru novogradnje se uredi tudi pripadajoča zunanja ureditev, ki vključuje približno 2000 m² zelenic z grmičevjem in drevjem ter različne tipe igral. Zemljišče bo po obodu obdano z ograjo višine 1,80 m. Za odmik od sosednjih zemljišč drugega lastnika ob vzhodnem robu območja (zemljišča parc. št. 151/4, 151/5, 151/9 in 150/29, vse k. o. Trnovsko predmestje), manjši od 1 m, je zagotovljeno soglasje.



Slika 20: Zazidalna situacija, list_0.3, vir: Vrtec Trnovo - Enota Karunova, Načrt arhitekture, projektant Arhitekti Dobrin d.o.o., Št. projekta AD233, julij 2022

4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

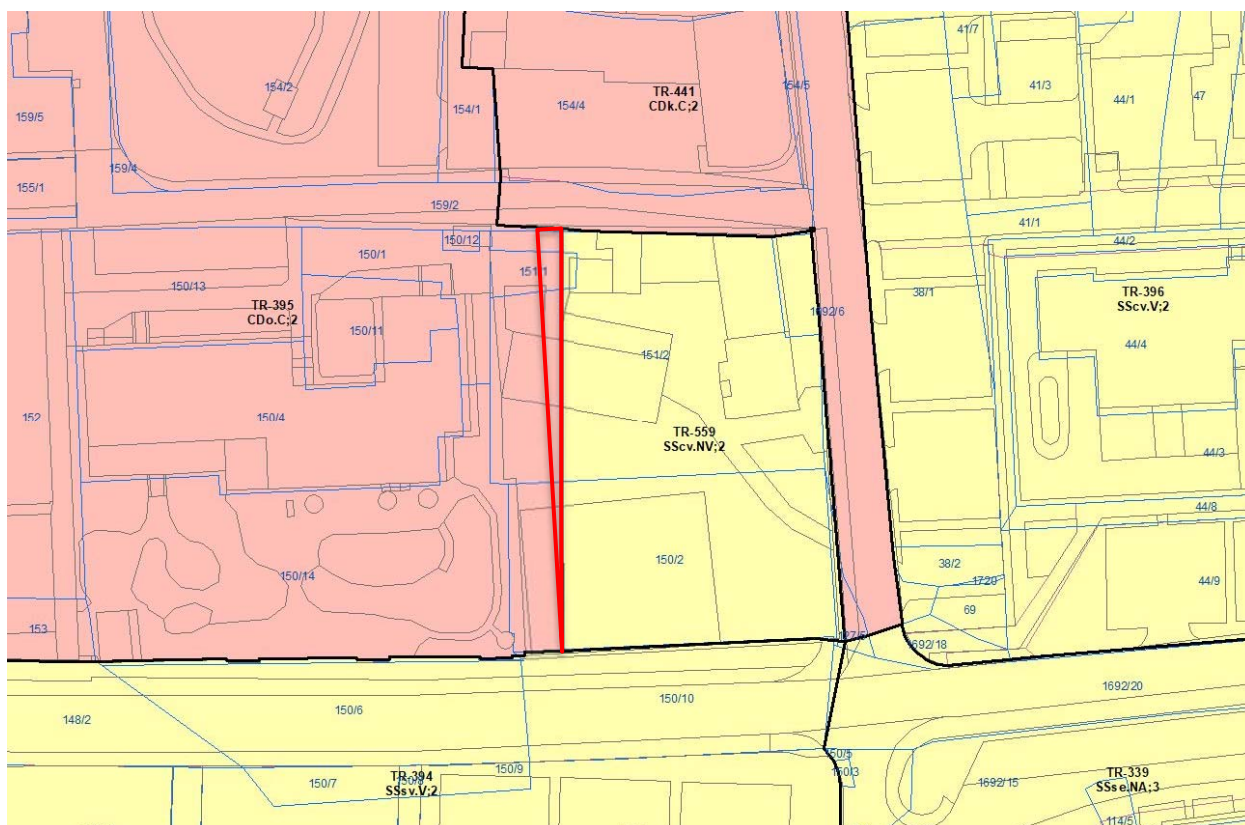
4.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Vlagatelj pobude, Oddelek za urejanje prostora MOL, z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve gradbene namere – gradnja vrtca – dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v grafičnem delu odloka OPN MOL ID in sicer, da se dopusti odstopanje od opredelitve meje med EUP TR-395 in TR-559.

Opis odstopanj:

V grafičnem delu OPN MOL ID je meja med EUP TR-395 in TR-559 prikazana na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev« ter posledično na vseh kartah, kjer so prikazane EUP.

Ker meja med EUP TR-395 in TR-559 ni usklajena z lastniškim stanjem zemljišč, to ovira izvedbo postopkov za gradnjo vrtca.



Slika 21: Prikaz predloga odstopanja v lokacijski preveritvi (rdeče) na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, vir: Urbinfo in LUZ d.d.

Meja predstavlja sama po sebi prostorski izvedbeni pogoj, saj določa razmejitev med dvema EUP-jema, za katera so določeni različni prostorski izvedbeni pogoji. Ker ta meja vpliva na uporabo teh izvedbenih pogojev, je tudi sama prostorski izvedbeni pogoj.

4.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

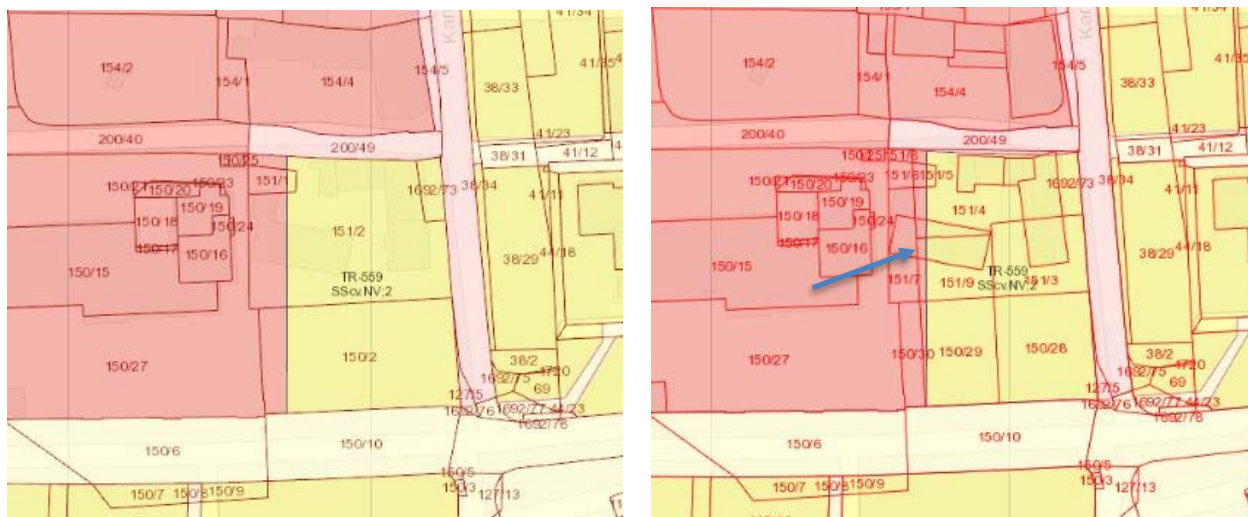
Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejša prilagajanja in manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN, lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve investitorju omogoči **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja vrtca – ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN, so **neprimerna parcelna struktura in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine, iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3**.

Parcelna struktura zemljišč v območju lokacijske preveritve se ne sklada z mejo EUP. Gre za objektivno okoliščino, saj je nastala kot posledica poznejše parcelacije zemljišč v lasti fizičnih oseb, na katero MOL ni mogla vplivati.

Ob Karunovi ulici je skladno z OPN MOL ID predviden rezervat za vrtec Trnovo, vendar je del zemljišč v zasebni lasti. V letu 2021 je bil med Mestno občino Ljubljana in lastniki zemljišč dosežen dogovor glede poteka meje med območjem vrtca in območjem zasebnih zemljišč.

V postopku četrtyh sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila na osnovi pobude narejena sprememba meje enote urejanja prostora. Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bil javno razgrnjen v juniju 2021, spremembe so bile uveljavljene v maju 2022. V letu 2021 je bila narejena parcelacija zemljišč. Izris meje enote urejanja prostora v OPN MOL ID in parcelacija zemljišč nista popolnoma skladna in odstopata za okoli 100 m².



Slika 22: Prikaz stanja katastra ob izdelavi OPN MOL ID in sedaj, vir: Urbinfo

Okoliščina neprimerne parcelne strukture je omejujoča, saj brez uskladitve meje EUP TR-395 in TR-559 onemogoča ali otežuje občini, da bi uredila zemljiško stanje in začela izvajati investicijo v vrtec. Pas zemljišča, ki meri približno 100 m², kjer meja med EUP-jema ne sledi parcelni meji, je v zasebni lasti, za sam vrtec pa ni potreben.

Urejanje razmerij z lastnikom parcel zaradi manjšega dela zemljišča bi za MOL lahko pomenilo zaplet v nepotrebne spore z lastnikom tega zemljišča, kar bi otežilo gradnjo vrtca ter povzročilo nepotrebne stroške in velike zamude pri izvedbi investicije v vrtec.

Zaradi vseh zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določitve meje med EUP TR-395 in TR-559 v grafičnem delu OPN MOL ID tako, da bi bila dopustna uskladitev meje z veljavnim parcelnim stanjem. To pomeni premik meje med EUP-jema tako, da bi le ta potekala po vzhodni meji zemljišč s parc. št. 150/30, 151/6, 151/7 in 151/8, vse k. o. Trnovsko predmestje.

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, saj s tem, ko omogoči čim prejšnjo izvedbo gradnje javnega vrtca, sledi ciljem prostorskega razvoja MOL.

Načrtovani posegi sledijo strateškim ciljem in usmeritvam, naj se območja kompaktnega mesta, podrobneje strnjena urbana območja, predvsem dopolnjuje in zgošča, tudi z družbeno infrastrukturo, kjer je to prostorsko omogočeno. Pri tem se ohranja nizka do srednja zazidava.

Predlagano odstopanje ne spreminja pogojev v EUP TR-395 in TR-559 in drugih enotah urejanja prostora. Gre le za po površini manjšo uskladitev meje med dvema EUPjema s parcelno strukturo.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN MOL ID, to je gradnja javnega vrtca. Pri tem se upošteva tudi druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo poslabšala načrtovanega videza območja, namesto obstoječega vrtca se zgradi novega. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine. Nasprotno, s predlaganim posegom, to je z gradnjo novega vrtca na mestu starega, bodo doseženi pozitivni vplivi na bivalno in delovno okolje ter izboljšanje podobe naselja in krajine.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.3 VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč – nasprotno, predlagano odstopanje bo omogočilo gradnjo vrtca, pri čemer pa z ničemer ne zmanjšuje možnosti gradnje na sosednjih zemljiščih.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

5.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju. Območje lokacijske preveritve se nahaja na vodovarstvenem območju Vodarne Brest z režimom III, širše vodovarstveno območje. Poseg gradnje vrtca ne bo vplival na povečanje ogroženosti varovanega območja.

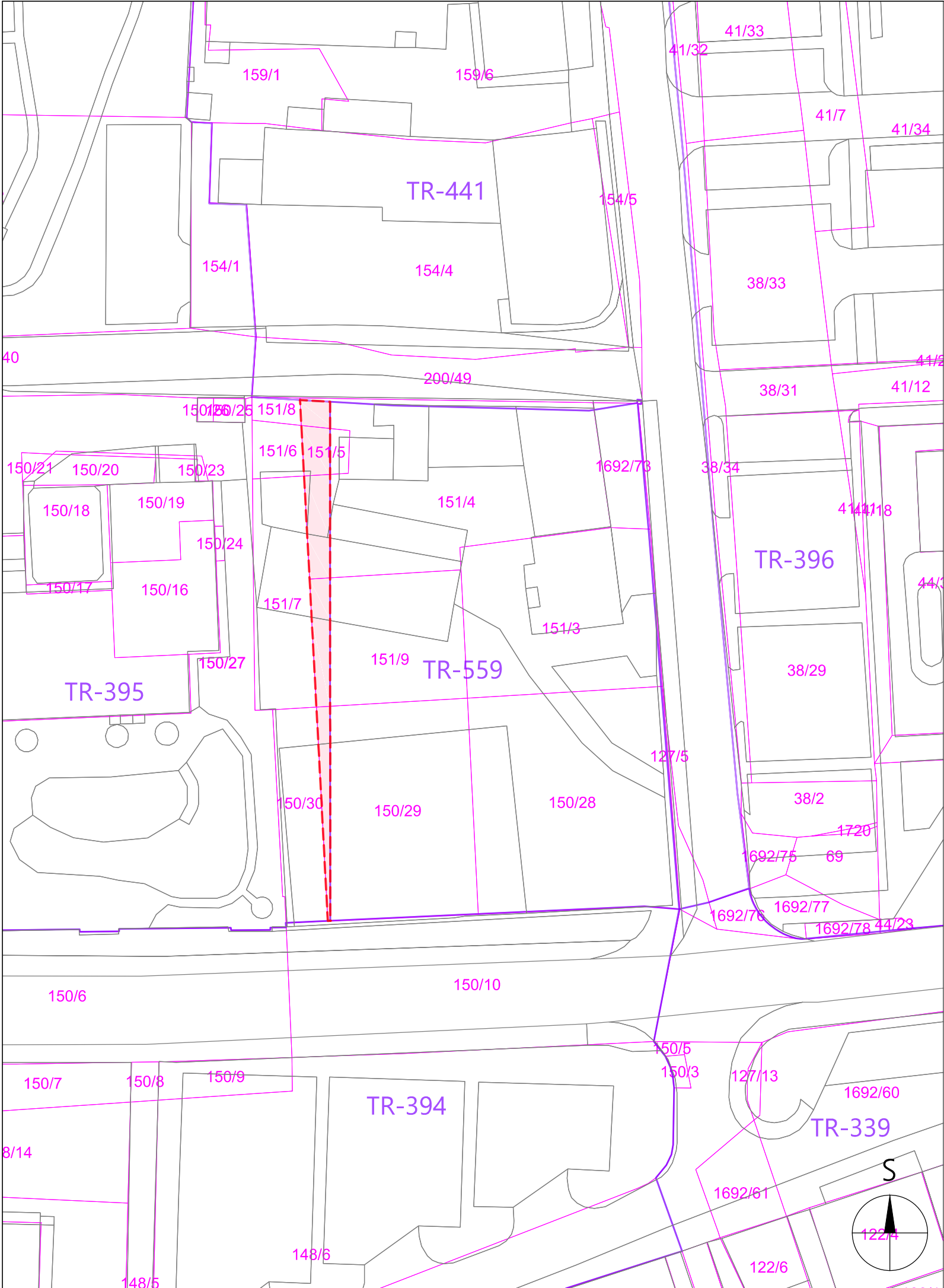
Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju, ki je opredeljeno kot: »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Predlagano individualno odstopanje – uskladitev meje

med EUP TR-395 IN TR-559 zaradi gradnja vrtca– ne bo vplivalo na spremembo določil za območje lokacijske preveritve glede podzemnih vod, saj ta ostajajo nespremenjena.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:2000



LEGENDA



MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



KATASTRSKI NAČRT



TOPOGRAFSKI NAČRT



MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

TR-559

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



PROJEKTANT		 LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d. Verovškova ulica 64, 1001 Ljubljana Telefon +386(0)1 360 24 00 www.luz.si • info@luz.si	
PROJEKT		ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DELA ENOT UREJANJA PROSTORA TR-395 IN TR-559	
NAROČNIK		MESTNA OBČINA LJUBLJANA, MESTNA UPRAVA, ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA Poljanska cesta 28 1000 Ljubljana	
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA		Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1520	
ODGOVORNI PROJEKTANT		Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1520	
SODELAVCI		Nina BIZJAK KOMATAR, univ.dipl.inž.arh.	
NAČRT		GEODETSKI IN KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	ID PA:
			ŠT. PROJEKTA: 9078
			MERILO: 1:500
			ŠT. NAČRTA: 1
		DATUM December 2022	

IV	Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
-----------	---

- 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, 78/19 – DPN in 59/22)
- Spletni portal eProstor
- Portal e-Sodstvo
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: *<https://egp.gu.gov.si/egp/>*
- Google zemljevidi: *<https://www.google.com/maps/>*
- Spletni portal Mestne občine Ljubljana:
<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/ljubljana-zate/pregled-vseh-projektov/vrtec-trnovo-enota-karunova/>