

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL PROSTORSKE ENOTE PE3 V OBMOČJU OPPN 173 PARMOVA

Pobudnik oz. investitor

PALO ALTO d.o.o.
Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica

Namen lokacijske preveritve

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Pripravljaivec lokacijske preveritve

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Identifikacijska številka

2907

Izdelovalec

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig

Podpis:



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova 16, ljubljana

Odgovorni vodja izdelave elaborata:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 0275 PA, PPN

Številka projekta:

Žig

Podpis:



Sodelavec:

Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

Številka naloge:

UP 21-012

Datum projekta:

Maj 2022

VSEBINA:

I	UVOD.....	3
1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OBMOČJE OBDELAVE	5
3.	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	6
3.1	Obstoječe stanje zemljišča	6
3.2	Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve	6
3.3	Sosednja zemljišča	6
II	PRAVNI TEMELJ	7
1.	VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI.....	7
2.	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	7
3.	IZVLEČEK IZ OPPN.....	8
4.	IZVLEČEK IZ ZUreP-2 IN ZUreP-3.....	10
5.	VAROVANA OBMOČJA	11
6.	LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	14
III	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	15
1.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI	15
1.1	Namen lokacijske preveritve.....	15
1.2	Obravnavano določilo veljavnega akta:	15
1.3	Predlog odstopanja	15
1.4	Obrazložitev objektivnih okoliščin:	15
1.5	Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja:	16
IV	GRAFIČNI NAČRTI	21
V	VIRI IN LITERATURA.....	22
VI	PRILOGI.....	23

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, PALO ALTO, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu investitor), je lastnik zemljišč, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-545, za katero je določena namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/18, v nadaljnjem besedilu: OPPN). Zemljišča se v skladu z OPPN nahajajo v prostorski enoti PE3.

Območje lokacijske preveritve zajema severozahodni del zemljišča s parcelno številko 2016/25 v k.o. 2636 Bežigrad, ki se nahaja znotraj prostorske enote PE3 in je v lasti investitorja (v nadaljnjem besedilu: Zemljišče).

Zemljišče se nahaja v severozahodnem delu prostorske enote PE3. Na severni strani meji na podaljšek ulice Bežigrad, na zahodni strani na zemljišče Železniškega muzeja in na vzhodni na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki se v skladu z OPPN ohranja. Na južnem delu zemljišča so poslovni objekti, ki bodo odstranjeni.

Skladno z veljavnim OPPN je na Zemljišču načrtovana gradnja vrtca v objektu z oznako 3F, del Zemljišča pa je namenjen tudi gradnji treh prostostojećih stanovanjskih stolpičev z oznakami 3B, 3C in 3E, ki niso predmet lokacijske preveritve.

V skladu s četrtem odstavkom 8. člena OPPN je za stavbo 3F dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Za gradnjo vrtca ni potrebe niti javnega interesa, saj bo MOL z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. Vlagatelj zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost gradnje načrtovanega objekta 3F, v prostorski enoti PE3 v območju OPPN, v enakih gabaritih in na isti lokaciji, kot je sicer predvideno z OPPN, vendar z drugim naborom dejavnosti, ki so sicer v prostorski enoti PE3 že sedaj dopustne.

Predlagatelj z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se v stavbi F3 dopustijo naslednje dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

V pritličju stavbe F3 pa se dopustijo tudi naslednje spremljajoče dejavnosti:

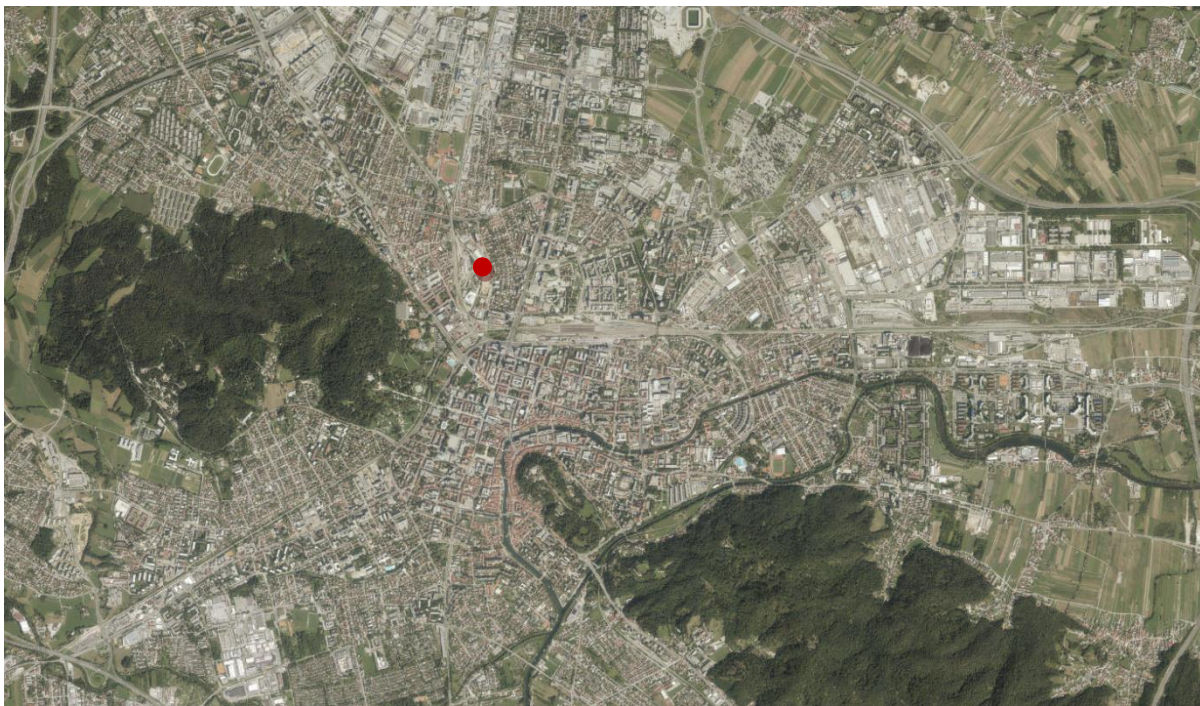
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate.

Prostorski pogoj iz veljavnega OPPN, ki določa obvezno izgradnjo vrtca, ovira investitorja pri realizaciji svoje investicijske namere, in sicer izgradnje poslovno stanovanjskega objekta na lokaciji objekta 3F, oziroma je realizacija investicije povezana z nesorazmernimi stroški investitorja in tudi občine, saj bi vztrajanje na izgradnji vrtca v stavbi 3F v PE2 brez obstoja javnih potreb po vrtcu vodilo nujno v stroške investitorja z gradnjo vrtca ter vzdrževanja prazne stavbe zaradi vrtca v neobratovanju oziroma v vzdrževanje neizkoriščenega Zemljišča. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vrtca vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z investicijo v izgradnjo javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Skupna vrednost investicije na območju lokacijske preveritve je sicer ocenjena na približno 4.970.000,00 EUR.

Z načrtovano investicijo se ne spreminjajo zunanji gabariti stavbe 3F v prostorski enoti PE3, spremeni se le namembnost stavbe. Zaradi spremembe namembnosti se pogoji glede priključevanja na javno infrastrukturo ne spreminjajo, saj se priključne moči stavbe ne povečujejo glede na prvotno načrtovano namembnost.

2. OBMOČJE OBDELAVE



Slika 1: Prikaz lokacije območja na zračnem posnetku Ljubljane (vir: Atlas okolja)

Območje se nahaja v katastrski občini 2636 Bažigrad.
Površina celotnega območja OPPN znaša 52.421 m².
Skupna površina območja lokacijske preveritve znaša 1.791 m².



Slika 2: Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

3.1 Obstoječe stanje zemljišča

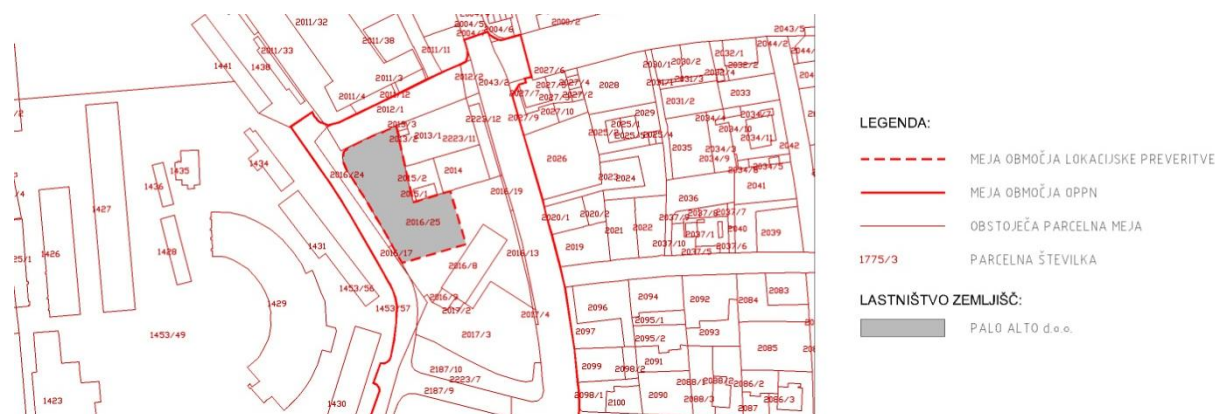
Zemljišče na severi strani meji na podaljšek ulice Bežigrad, na zahodni strani na zemljišče Železniškega muzeja in na vzhodni na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki se v skladu z OPPN ohranja. Na južnem delu zemljišča so poslovni objekti, ki bodo odstranjeni.

Severno od zemljišča je obstoječ trgovinski objekt, na zahodni strani je obstoječ objekt Železniškega muzeja Slovenskih železnic, vzhodno pa obstoječa pozidava eno in dvostanovanjskih hiš. V smeri proti jugu so delno pozidana in degradirana stavbna zemljišča, ki se bodo urejala z OPPN.

3.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

parc. št.	k. o.	površina (m2) GURS	lastnik
2016/25	(2636) Bežigrad	3.292	PALO ALTO organizacija stavbnih projektov d.o.o. Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Prostorski portal RS, marec 2021)

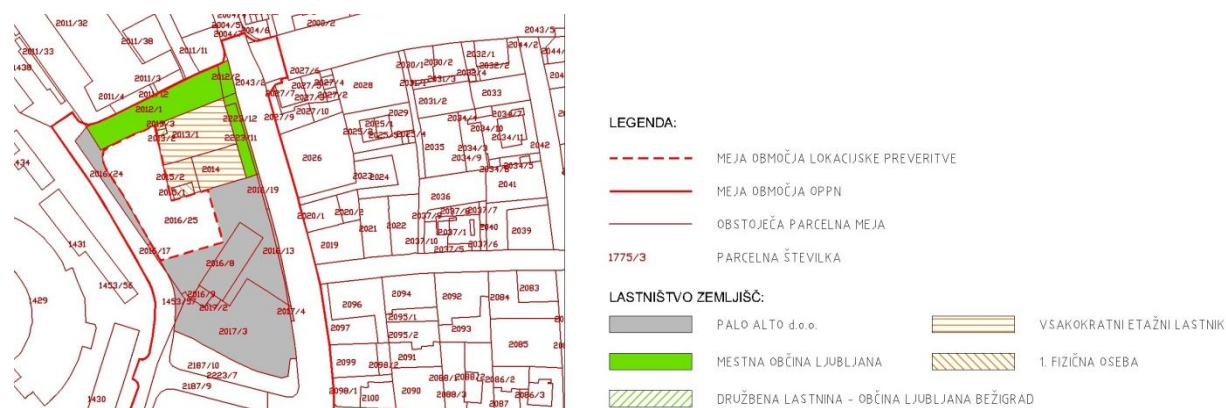


Slika 3: Prikaz lastništva na območju lokacijske preveritve

3.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča s parcelnimi številkami 2012/1, 2012/2, 2013/1, 2013/2, 2013/3, 2014, 2015/1, 2015/2, 2016/13, 2016/17, 2016/19, 2016/24, 2016/8, 2016/9, 2017/2, 2017/3, 2017/4, 2223/11, 2223/12 v k.o. 2636 Bežigrad, ter zemljišče 1453/57 v k.o. 1740 Spodnja Šiška.

Zemljišča in deli zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve, so v lasti MOL, vsakokratnih etažnih lastnikov, fizičnih oseb in investitorja. Od zgoraj navedenih zemljišč so zemljišča s parcelnimi številkami 1453/57 v k.o. 1740 Spodnja Šiška, 2016/13, 2016/17, 2016/19, 2016/24, 2016/8, 2016/9, 2017/2, 2017/3, 2017/4 vsa v k.o. 2636 Bežigrad, v lasti investitorja.



Slika 4: Prikaz lastništva sosednjih zemljišč na območju lokacijske preveritve

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

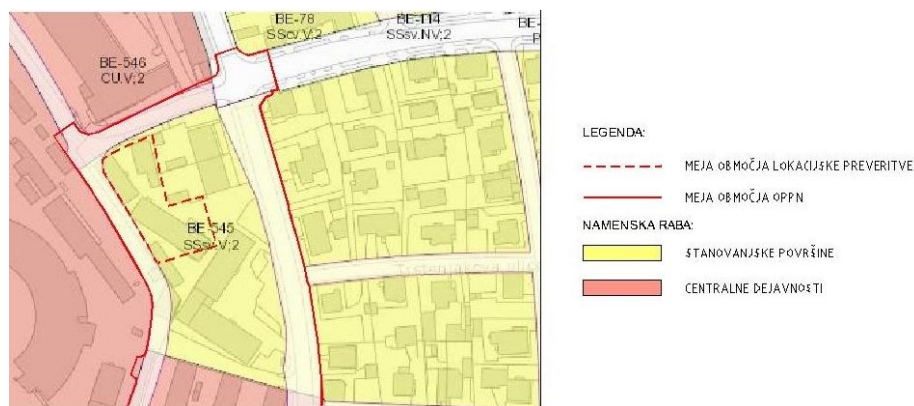
Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljnjem besedilu: **ZUreP-2**, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 299. in 342. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21), v nadaljevanju besedila: **ZureP-3**, ki določata, da se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred 1.6.2022, končajo skladno z določili ZureP-2.
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18),
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18, 78/19 - DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,
- **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova** (Uradni list RS, št. 71/18), v nadaljnjem besedilu: OPPN.

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve se nahaja v delu EUP BE-545 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine. V EUP BE-545 je dopustni tip objekta V – visoka prostostoječa stavba.

Območje se ureja na podlagi določil OPPN.

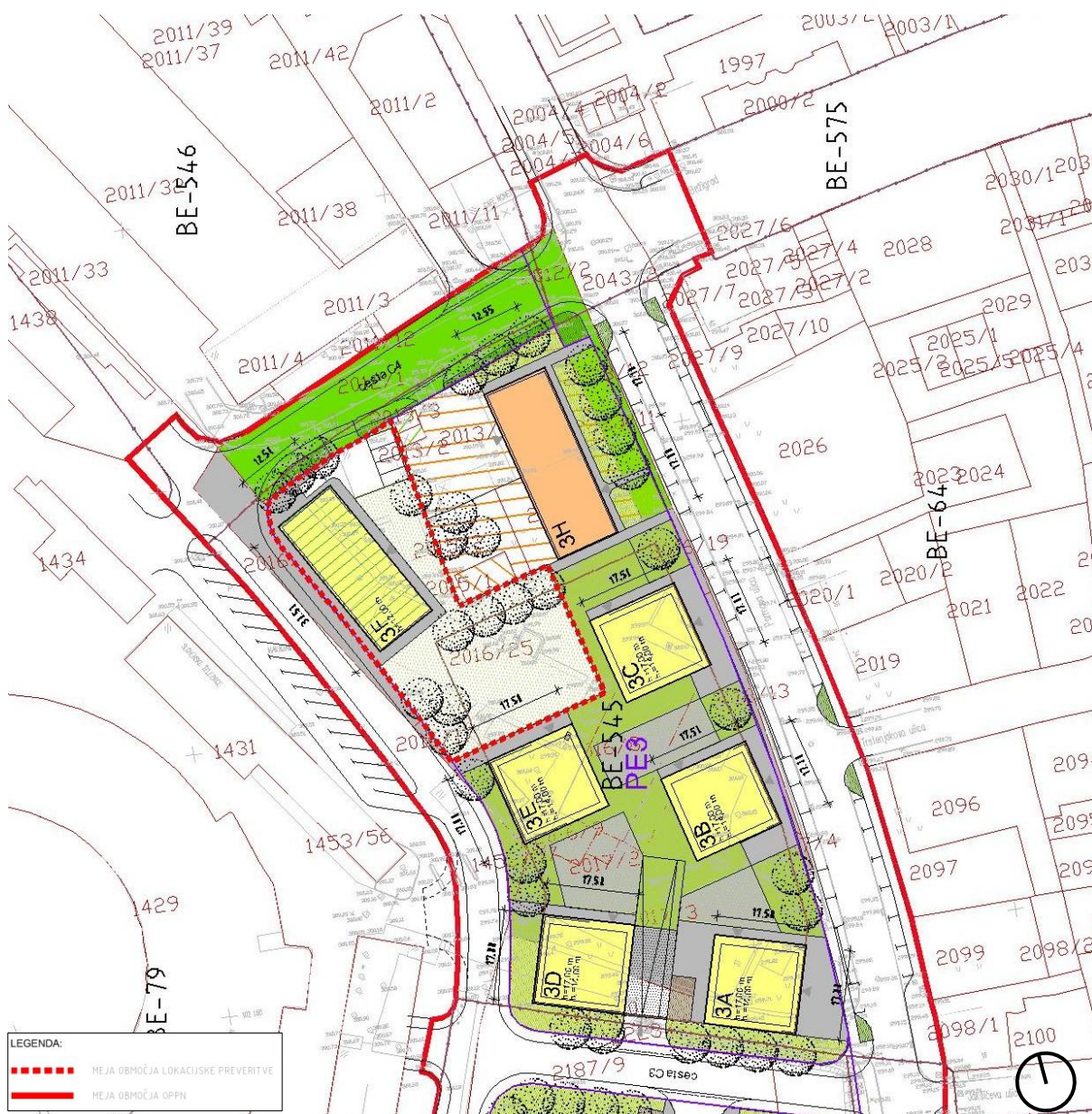


Slika 5: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju ZN

3. IZVLEČEK IZ OPPN



Slika 6: Arhitekturna zazidalna situacija – širše območje OPPN



Slika 7: Arhitekturna zazidalna situacija – ožje območje OPPN

Z OPPN se načrtuje vsebinska in fizična prenova ureditvenega območja kjer je predvidena gradnja poslovnih in večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom v pritličjih in garažami v kletnih etažah.

Vse stavbe na območju OPPN so predvidene za odstranitev z izjemo bloka ob križišču Parmove in podaljška ulice Bežigrad. Omenjeni blok bo ohranjen.

Območje bo celovito urejeno in pozidano s sodobno arhitekturo. OPPN predvideva gradnjo stavb različnih namembnosti – poslovnih, stanovanjskih, javnih in upravnih namembnosti. Višina stavb se od juga proti severu niža, od maksimalnih 52,5 m do 12 m. Stavbe imajo garaže v kletnih etažah. Uvozi v kleti so predvideni z novopredvidenih cest, ki prečkajo območje v smeri vzhod–zahod. Nova cesta je predvidena tudi po celem zahodnem robu območja. Glavna napajalna cesta ostaja Parmova ulica, ob kateri je predviden enostranski drevored. Ob stavbah je predvidena izvedba skupnih tlakovanih in zelenih površin in otroških igrišč.

Na severozahodni strani območja je načrtovan vrtec.

Zemljišče se nahaja v prostorski enoti PE3, kjer so načrtovani naslednji posegi:

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječega objekta 3H,
- gradnja petih prostostojećih stanovanjskih stolpičev 3A, 3B, 3C, 3D in 3E ter vrtca 3F,
- urejanje parkirnih mest na terenu,
- gradnja podzemne garažne hiše.

Prostorska enota PE3 ima predvidenih okvirno 8.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin (BEP), v katerih so dopustne poslovno-upravne dejavnosti, bivanje in druge javne dejavnosti in okvirno 8.400 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.

V severovzhodnem delu prostorske enote PE3 se nahaja obstoječ objekt 3H, zahodno od njega pa je na predmetnem Zemljišču predviden nov vrtec z naslednjimi gabariti:

- tlorisna dimenzija: 30,50 m x 12,50 m (13. člen odloka)
- etažnost in višina: h = 12,00 m, etažnost do P+2 (14. člen odloka)

Streha nad zadnjo etažo stavbe 3F mora biti zelena, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi.

(12. člen odloka)

Zmogljivost stavbe 3F znaša:

- BTP nad terenom: 1.200 m²
- BTP kletnih etaž: 400 m²
- število oddelkov vrtca: 5

(16. člen odloka)

Za potrebe vrtca oziroma objekta 3F je potrebno za avtomobile zagotoviti 1 PM/oddelek, za kolesa pa 2 PM/oddelek.

(37. člen odloka)

Vsi objekti znotraj ureditvenega območja morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Dopustne so spremembe tras komunalnega kolektorja, posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

(42. člen)

OPPN dopušča določena odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov, od prometne, komunalne in energetske ureditve.

(62. člen odloka)

4. IZVLEČEK IZ ZUreP-2 IN ZUreP-3

Lokacijska preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja omogoča hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se na pobudo investitorja obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN ali OPPN.

ZUreP-2 v skladu s 127. členom dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

- za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 129. členu ZUreP-2 in je mogoče:

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (prvi odstavek v zvezi z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2);

Za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz prvega odstavka 129. člena ZureP-2 mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na prostorski izvedbeni pogoj ni mogoča oziroma če zaradi objektivne okoliščine ni mogoče izvesti določenega prostorskega izvedbenega pogoja. Drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 opisno navaja objektivne okoliščine, ki so naslednje:

- omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške. Zakon zgolj primeroma našteva take objektivne okoliščine, ki so fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč. Navedeni primeri objektivnih okoliščin niso omejujoči in edini, saj zakon izrecno določa, da so to lahko tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki izpolnjujejo pogoje iz (i) in (ii).
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ter tehničnimi in tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

- zaradi obstoja omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije ter terja nesorazmerne stroške,

Lokacijska preveritev za dopustitev razširitve nabora dopustnih dejavnosti v načrtovani stavbi 3F v prostorski enoti PE3 se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZureP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja in občine.

Pravno podlago za predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN predstavlja 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kumulativno so izpolnjeni tudi vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP, ki določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

1. ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
2. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
3. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot bo podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so kumulativno izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

V skladu s 133. členom ZUreP-2 je sklep o lokacijski preveritvi glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

Skladno z 299. členom ZUreP-3 se postopki lokacijskih preveritev, ki so začeti pred začetkom uporabe ZUreP-3, končajo po dosedanjih predpisih, torej ZUreP-2. Nadalje, skladno s 342. členom ZUreP-3, se ZUreP-3 začne uporabljati dne 1. 6. 2022, kar pomeni, da se vsi postopki lokacijskih preveritev, začeti pred 1. 6. 2022, končajo skladno z ZUreP-2. Navedeno velja tudi za predmetno lokacijsko preveritev.

5. VAROVANA OBMOČJA

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	NE	
Kulturna dediščina	NE	
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	NE	
Varstvo pred poplavami – načrtovani omilitveni ukrepi	NE	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	NE	
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let: $g = 0,285$
Hrup	DA	III. stopnja varstva pred hrupom, možno preseganje dopustnih vrednosti za II. stopnjo
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe
Priletno-vzletni koridor helikopterja	NE	

Tabela 2: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Območja varstva voda

Zemljišča se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja nahajajo na območju režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom.



Slika 8: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Območje se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285.



Slika 9: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva pred hrupom

Zemljišča se nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Manjši del zemljišč je v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti hrupa za II. stopnjo.



Slika 10: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Območja obrambe in varstva pred drugimi nesrečami

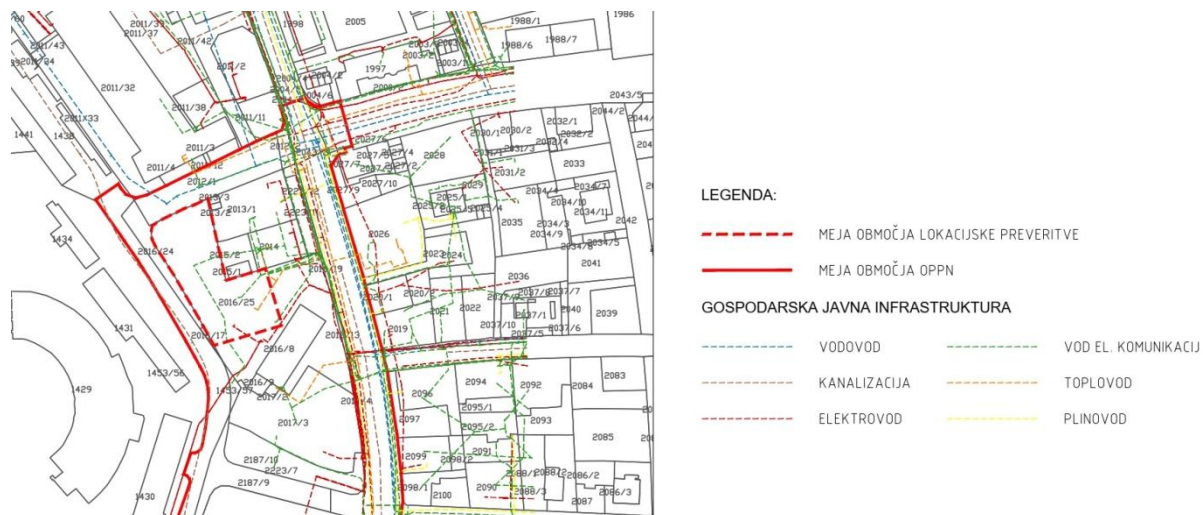
Zemljišča se nahajajo v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Za stavbe, katerih višina nad terenom presega 25,00 m, je treba v širšem okolišu območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.



Slika 11: Prikaz območij za potrebe obrambe

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Preko Zemljišča potekajo podzemni kabelski vodi električne energije in drugi vodi elektro energetske infrastrukture, vročevod, kabelska kanalizacija in vodi elektronskih komunikacij. Na območje lokacijske preveritve segata le voda elektronskih komunikacij in vročevod s širino varovalnega pasu 3m.



Slika 12: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture

Pravni režimi:

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, kulturne dediščine, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

6. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

III ODPSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- dopustitev novih dejavnosti v načrtovani stavbi 3F v prostorski enoti PE3

S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen OPPN, to je realizacija investicije.

1. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

1.1 Namen lokacijske preveritve

Investitor namerava na obravnavanem Zemljišču zgraditi poslovno stanovanjski objekt na lokaciji objekta 3F z raznolikimi programi, primernimi za lokacijo in kompatibilnimi z dejavnostmi, ki so sicer načrtovane v območju OPPN.

Na Zemljišču je z OPPN načrtovana stavba z oznako 3F. V skladu s četrtem odstavkom 8. člena OPPN je za stavbo 3F dopustna izključno dejavnost:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo.

Z lokacijsko preveritvijo naj se v načrtovani stavbi 3F, poleg dejavnosti iz 8. člena OPPN, dopustijo tudi naslednje dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.

V pritličju stavbe naj se dopustijo tudi spremljajoči programi:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate.

1.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa druga alineja četrtega odstavka v 8 členu OPPN, ki se glasi:

»- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega samo stavbe za predšolsko vzgojo (samo v stavbi 3F)«

1.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v drugi alineji četrtega odstavka v 8. členu OPPN se glasi:

»V prostorski enoti PE3 so v stavbi 3F nad terenom dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (samo v pritličju),
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije (samo v pritličju),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice ter stavbe za oskrbo in nego hišnih živali (samo v pritličju) in
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih, zdravstvene posvetovalnice ter ambulate (samo v pritličju).«

1.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v stavbi 3F v prostorski enoti PE3, izhaja iz omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ter terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja in občine.

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPPN predstavlja torej 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Kot predhodno pojasnjeno, OPPN opredeljuje dopustne dejavnosti objektov. V načrtovanem objektu 3F je skladno z OPPN in s smernicami MOL OPVI predviden 5-oddelčni javni vrtec, za obratovanje katerega pa ni več potrebe in javnega interesa, saj lahko MOL kapacitete zagotavlja z obstoječimi javnimi vrtci.

Investitor, ki je lastnik Zemljišča, za katero se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je Mestni občini Ljubljana dne 21.7.2021 poslal dopis, v katerem predlaga, da se občina izjavi o tem, ali je vrtec v objektu 3F še potreben in ali ga je pri projektiranju v tej prostorski enoti treba upoštevati. Investitor je od MOL prejel odgovor št. 600-40/2021-Š z dne 25.8.2021, da bo občina z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev lahko zagotovila prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. V tem, dokumentu MOL izrecno izjavlja, da se strinja, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5-oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Navedeno pomeni, da investitor, ne more uresničiti svoje investicijske namere, in sicer gradnje objekta 3F, saj je v objektu dopustna le gradnja vrtca, za katerega pa ne obstaja več potreba niti javni interes. Prostorski izvedbeni pogoj v OPPN je zaradi spremenjenih objektivnih okoliščin namreč postal nemogoč. V pravu pa nemogoč pogoj šteje za neobstoječega in ga investitor ne more izpolniti. Glede na navedeno se investicija oziroma izgradnja vrtca v 3F v PE3 ne more realizirati zaradi spremenjenih objektivnih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati ter mu onemogočajo realizacijo investicije v stavbi 3F v PE3 oziroma mu povzročajo nesorazmerne stroške, saj je investitor glede koristne izrabe svoje investicije povsem blokiran, kar omejuje tudi njegovo investicijo glede ostalih objektov, načrtovanih v prostorski enoti PE3. Od odločitve glede gradnje vrtca je odvisno celostno načrtovanje znotraj prostorske enote PE3, zlasti glede zemljišča, ki je predvideno kot zunanje igrišče vrtca. Vztrajanje pri izgradnji vrtca v 3F v PE2 brez obstoja potreb po vrtcu bi vodilo nujno v stroške investitorja z gradnjo vrtca ter vzdrževanja prazne stavbe zaradi vrtca v neobratovanju ali na vzdrževanje neizkoriščenega Zemljišč. Prav tako bi vztrajanje na navedeni investiciji vodilo v nesorazmerne stroške na strani Mestne občine Ljubljana v zvezi z investicijo v izgradnjo javnega vrtca, vodenjem in upravljanjem javnega vrtca, za katerega ne obstojijo potrebe niti javni interes.

Investitor bi namesto vrtca gradil poslovno stanovanjski objekt, kar je glede na veljavna določila OPPN sicer dopustno v drugih objektih znotraj prostorske enote PE3, ne pa tudi v stavbi 3F, ki je načrtovana na predmetnem zemljišču. S predlaganim individualnim odstopanjem se namenska raba ne spreminja, saj osnovna namenska raba ostaja nespremenjena, dopusti se zgolj dodatna dejavnost znotraj obstoječe osnovne namenske rabe in znotraj že dopustnih dejavnosti, ki jih za PE3 določa 4 odstavek 8. člena OPPN.

Na to okoliščino, torej da bo MOL ocenila, da na lokaciji objekta 3F vrtec ni potreben, investitor ni mogel vplivati, tako da gre za omejujočo okoliščino, ki je zvezana s konkretno lokacijo in na katero investitor ne more vplivati.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz 1. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1.5 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja:

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

A) Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

S predlaganim odstopanjem bo mogoče zgraditi poslovno stanovanjski objekt s spremljajočim programom, ki bo dopolnil ponudbo širšega območja, vse v skladu z namembnostmi, ki so že predvidene v območju OPPN. Skladno z 8. členom OPPN so v območju OPPN dopustne poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja. Glede na navedeno, predlagano odstopanje torej ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem dopuščajo tiste dejavnosti, ki so že dopustne in načrtovane v območju OPPN. Prav tako se namenska raba Zemljišča s predlaganim odstopanjem ne spreminja, saj se predlaga dopustitev tistih dodatnih dejavnosti, ki so že sedaj dopustne v okviru namenske rabe – SSsv – splošne večstanovanjske površine.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začetih ali načrtovanih projektov. Obravnavano Zemljišče bo na podlagi dopustnega odstopanja mogoče koristno uporabiti. Namesto da bi zemljišče, namenjeno vrtcu, ostalo nepozidano in zapuščeno, ga bo investitor pozidal in uredil ter vključil v celovito ureditev prostorske enote PE3.

Investicija bo prinesla nove kakovostne stanovanjske prostore, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila tudi zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju naselja v prostorski enoti PE3. Predlagani spremljajoči programi so namenjeni obisku strank, zato bodo praviloma umeščeni v pritlično etažo oziroma v prostore, ki so enostavno dostopni zunanjim obiskovalcem. S tem bo parter ob podaljšku ulice Bežigrad ter ob načrtovani cesti na zahodni strani območja OPPN obogaten, javno dostopni programi bodo prijazni pešcem ter bodo oživili peš površine ob obodnih cestah, na katere je orientirano pritličje stavbe F3. Na ta način bo načrtovana stavba sledila tudi prostorski politiki MOL, ki oblikuje pešcem prijazno mesto s čim manj motornega prometa.

Skladno s planskimi izhodišči za predšolsko vzgojo je treba vzgojo v vrtcih omogočiti čim večjemu deležu otrok. Dvigniti je treba kakovost obstoječih objektov in igrišč ter dopolniti mrežo vrtcev v skladu z načrtovano gradnjo novih stanovanjskih območij ter pri tem upoštevati demografski razvoj in predvidene nove gradnje stanovanj. Za izračun kapacitet objektov predšolske vzgoje se upošteva, da je delež otrok v starosti od 1–5 let v povprečju 6% prebivalstva in da je predviden 100% delež vključenosti otrok. Največji priporočen radij dostopnosti do vrtca je v območju kompaktnega mesta 800,00 m, kar velja tudi za oddaljenost vrtca od postajališča javnega potniškega prometa.

Na območju OPPN je dopustno graditi največ 555 stanovanj, od tega 150 v območju prostorske enote PE2. Na zemljiščih v prostorski enoti PE2, ki so v lasti RS, bo RS gradila objekte za lastne potrebe in gradnja stanovanj ni načrtovana. Tako na celotnem območju OPPN lahko pričakujemo do največ 405 stanovanj, kar pomeni približno 1.200 novih stanovalcev oziroma do 73 predšolskih otrok.

Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: MOL OPVI) št. 600-40/2021-3 z dne 25.8.2021 in št. 35023-16/2021-23 z dne 28.4.2022 izhaja, da bi se prostor za predšolske otroke lahko zagotovil z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v Mestni občini Ljubljana za vseh 555 dopustnih stanovanj (okvirno 100 otrok), vendar bodo dejanske potrebe, kot je opisano v predhodnem odstavku, bistveno manjše (do 73 otrok). Iz pridobljenih mnenj oddelka MOL OPVI nedvomno izhaja, da javni interes za vrtec na lokaciji objekta 3F ne obstoji, kar pomeni, da predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju z javnim interesom.

V času priprave in sprejemanja OPPN je MOL na osnovi zasedenosti in takratnih potreb predlagal vrtec na lokaciji OPPN. V zadnjem času pa MOL v Ljubljani že osmo leto zapored zagotavlja prostor v vrtcu otrokom staršev s stalnim prebivališčem in stalnostjo bivanja v MOL, s starostnim pogojem ter izbiro kamorkoli v javni vrtec. Ocena oddelka MOL OPVI je, da bodo zaradi trenda zmanjševanja števila predšolskih otrok (predvsem zaradi upadanja rodnosti) pogoji za vključenost otrok v sistem predšolskega izobraževanja izpolnjeni tudi v prihodnje. Na območju MOL je bilo leta 2020 v okviru razpoložljivih kapacitet v javnih in zasebnih vrtcih vključenih 95,5 % predšolskih otrok, kar je visoko visoko nad državnim povprečjem (80,4 %, vir: MOL OPVI). S tem je tudi že dosežen Evropski strateški cilj, zapisan v dokumentu Izobraževanje in usposabljanje 2020, ki predvideva, da naj bi bilo v predšolsko izobraževanje vključenih 95 % otrok te starosti.

Trajnostna načela prostorskega razvoja narekujejo, da ima prenova obstoječih objektov prednost pred novogradnjami in da se potrebe po kapacitetah najprej poskušajo zagotoviti v obstoječih objektih, če za to obstajajo prostorske možnosti. MOL se je zato odločila, da bo pred načrtovanjem novih vrtcev čimbolj zapolnila proste kapacitete v obstoječih stavbah predšolskega izobraževanja. MOL zato potreb za predšolsko vzgojo ne zagotavlja več po šolskih okoliših, ampak otroke prerazporeja po vrtcih znotraj celotne občine, pri čemer se poskuša čimbolj približati željam staršev. Na območju MOL je zato vzpostavljen centralni čakalni seznam, ki staršem omogoča, da ob prijavi otroka v predšolsko varstvo zaprosijo za tri lokacije vrtca. Starši se tako odločajo bodisi za vrtece v bližini prebivališča, službe, ali morda stanovanja starih staršev. Pot do vrtca je tako povezana z dnevno migracijo družine (npr. na poti v službo). Vrtci na območju kompaktnega mesta so vedno locirani v bližini postajališč mestnega potniškega prometa, s čemer so izpolnjeni tudi pogoji za trajnostno mobilnost.

Dodaten argument, da se namesto načrtovanega vrtca zemljišče, namenjeno gradnji stavbe 3F v območju OPPN nameni drugi dejavnosti, se nanaša na lastnosti zemljišča. Po oceni MOL OPVI je velikost zemljišča, ki je z OPPN določena za vrtec, manjša od normativne površine v skladu s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca, kar je po omenjenem pravilniku sicer dopustno, ni pa optimalno za načrtovanje vrtca. Poleg tega je del zunanjih površin vrtca načrtovan na strehi podzemne garaže, kar MOL ocenjuje kot manj primerno. Zato naj se mreža vrtcev na območju MOL načrtuje na drugih, primernejših lokacijah, ki so podrobneje opredeljene v gradivu »Elaborat ekonomike občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del«, ki je priloga nedavno sprejetemu Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 59/2022).

Lokacijska preveritev prav tako ne spreminja pogojev v drugih EUP. Skladno z določili 2., 3. in 5. odstavka 22. člena in veljavnega OPPN je pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 gradnja vrtca za potrebe stanovanj v teh prostorskih enotah. Hkrati pa je v 3. alineji 7. točke 62. člena OPPN v okviru dopustnih odstopanj določeno: »Če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo«. Kot izhaja iz pridobljenega mnenja MOL, bo kapacitete za otroke iz načrtovane soseske v območju OPPN 174 Parmova mogoče zagotoviti z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev in vrtec v OPPN 174 Parmova več ni potreben.

Razlog, da vrtec v območju OPPN ni več potreben, je v tem, da trend rojstev upada, hkrati pa se vpis otrok v programe za predšolske otroke rešuje s prerazporejanjem teh v vrtce s prostimi kapacitetami. Zakon o vrtcih (Uradni list RS, št. 100/05, 25/08, 98/09, 36/10, 62/10, 94/10, 40/12, 14/15, 55/17 in 18/21 v nadaljevanju besedila: ZVrt) ne vsebuje določbe o okolišju, kot to velja v Zakonu o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12, 63/13 in 46/16). Slednje pomeni, da lahko starši otroka vpišejo v katerikoli vrtec.

Iz navedenega lahko zaključimo, da na podlagi pridobljenega mnenja MOL in ob upoštevanju 3. alineje 7. točke 62. člena OPPN gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zaradi česar predlagano individualno odstopanje ne spreminja pogojev v drugih EUP.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

B) Doseganje gradbenega namena OPPN in vplivi nameravane gradnje na načrtovan videz območja, bivalne in delovne razmere na njem in na podobo naselja ali krajine

Investitor lahko zadosti vsem pogojem iz OPPN, razen omejujočemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v objektu 3F. Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira realizacijo investicije in investitorju povzroča nesorazmerne stroške. Zaradi dodatnega spremljajočega programa se ne bo spremenil videz območja, saj je predlagan spremljajoči program že dopuščen znotraj območja OPPN in načrtovan v okviru gabarita stavbe 3F, določenega z OPPN, zato tudi ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. S spremljajočimi programi se tudi ne bodo poslabšale bivalne razmere okoliških stanovalcev, saj so v obravnavanih stavbah z OPPN že predvideni različni programi, ki jih bodo predlagane dejavnosti le dopolnile, prav tako pa gre za dejavnosti, ki so že dopuščene in predvidene znotraj OPPN in tudi z namensko rabo SSsv skladno z OPN MOL ID. Dejavnosti se bodo vršile znotraj načrtovane stavbe, tako da tudi z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine).

C) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Odstopanje prav tako ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Kljub temu, da drugi, tretji in peti odstavek 22. člena OPPN določajo, da je pogoj za uporabo stavb v prostorski enoti PE1 in PE2 tudi gradnja vrtca v stavbi 3F v prostorski enoti PE3, je takšen pogoj postal nemogoč in ga investitor ne more izpolniti. MOL je namreč v že navedenem dopisu navedel, da javni interes za gradnjo vrtca v prostorski enoti PE3 ne obstaja in da se bodo uporabile že kapacitete obstoječih vrtcev. Ker je naveden pogoj postal nemogoč, se v pravu šteje za neobstoječega in ga upravni organ pri izdaji gradbenega in uporabnega dovoljenja ne more zahtevati.

Dodatno zgoraj navedeno utemeljuje tudi 3. alineja 7. točke 62. člena OPPN, ki v okviru dopustnih odstopanj določa, da če pristojni oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana ugotovi, da za posamezno etapo gradnja vrtca ni potrebna, potem izvedba vrtca ni pogoj za to etapo. Ker javnega interesa za gradnjo vrtca v prostorski enoti PE3 ni več in ker se skladno z mnenjem MOL površine za vrtec lahko namenijo drugim dejavnostim, je izpolnjen tudi pogoj za uporabo dopustnega odstopanja iz 3. alineje 7. točke 62. člena OPPN. Navedeno pomeni, da gradnja vrtca več ni pogoj za gradnjo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, saj vrtec glede na ugotovitve MOL več ni potreben. Če vrtec več ni pogoj za gradnjo stavb, potem tudi ne more biti več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2.

Iz navedenega lahko zaključimo, da na podlagi pridobljenega mnenja MOL in ob upoštevanju 3. alineje 7. točke 62. člena OPPN gradnja vrtca v stavbi 3F ni več pogoj za uporabo stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2, zaradi česar predlagana lokacijska preveritev ne zmanjšuje niti ne otežuje gradnje stanovanjskih objektov v prostorskih enotah PE1 in PE2.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

D) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Dopustno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja z OPPN načrtovana površina stavbe, predlagani programi pa so enaki kot so dopustni v ostalih objektih znotraj prostorske enote PE3. Odstopanje zato ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Predlagani programi v stavbi 3F v prostorski enoti PE3 (ki so že sedaj dopustni znotraj prostorske enote PE3) ne bodo vplivali na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečam ter
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Varstvo voda:

Predlagane dejavnosti, ki so z OPPN sicer že dopustne v prostorski enoti PE3, so na območju dopustne skladno s Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki so določene za območje režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom, pri gradnji pa bodo upoštevani ukrepi, ki veljajo na vodovarstvenem območju.

Potresno nevarna območja:

Pri konstrukcijski zasnovi stavbe bodo upoštevani predpisi glede potresne varnosti, konstrukcijske lastnosti stavbe s predlagano namembnostjo pa so povsem primerljive s stavbo enakih zunanjih dimenzij, v katero bi bil skladno z veljavnim OPPN umeščen vrtec.

Varstvo pred hrupom:

Dejavnosti, ki so z OPPN že dopustne v PE3, se bodo vršile znotraj načrtovane stavbe, tako da z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

Obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, kjer je treba za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Višina načrtovane stavbe je 12,00 m, kar pomeni, da pridobitev pogojev in soglasja organa, pristojnega za obrambo, ni potrebna.

Varovanje gospodarske javne infrastrukture:

Z lokacijsko preveritvijo se spreminja namembnost stavbe 3F, njeni gabariti pa ostajajo povsem enaki, kot pri prvotno načrtovanem vrtcu, zato se s predlaganim posegom vpliv na gospodarsko javno strukturo ne spreminja. Po oceni projektantov so zaradi spremenjene namembnosti objekta potrebe po priključnih močeh ostale enake oziroma so se celo nekoliko zmanjšale:

vrsta infrastrukture	potrebna priključna moč za stanovanjsko poslovni program v stavbi 3F	potrebna priključna moč za vrtec v stavbi 3F	opomba
elektrika	$P_k = 560 \text{ kW}$	$P_k = 590 \text{ kW}$	podana je skupna priključna moč za objekte 3A, 3B, 3C, 3D, 3E in 3F
ogrevanje	$Q = \text{cca } 170 \text{ kW}$	$Q = \text{cca } 225 \text{ kW}$	
vodovod			priključna moč se ne spreminja

Tudi prometna obremenitev območja se ne bo bistveno spremenila. Frekvenca dostopov do stavbe se bo celo nekoliko zmanjšala, saj je bil z OPPN načrtovan vrtec s petimi oddelki (100 otrok), v načrtovani stavbi pa bo mogoče urediti do 10 stanovanj v etažah nad pritličjem in okvirno 3 lokale v pritlični etaži. Tudi število potrebnih parkirnih mest je primerljivo s številom parkirnih mest za potrebe vrtca.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, kulturne dediščine, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanja je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

IV GRAFIČNI NAČRTI

1. Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:2000
2. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru, M 1:2000
3. Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku, M 1:1000
4. Prikaz območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji prostorskega izvedbenega akta M 1:500
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	1791,90	Površina območja v m ²

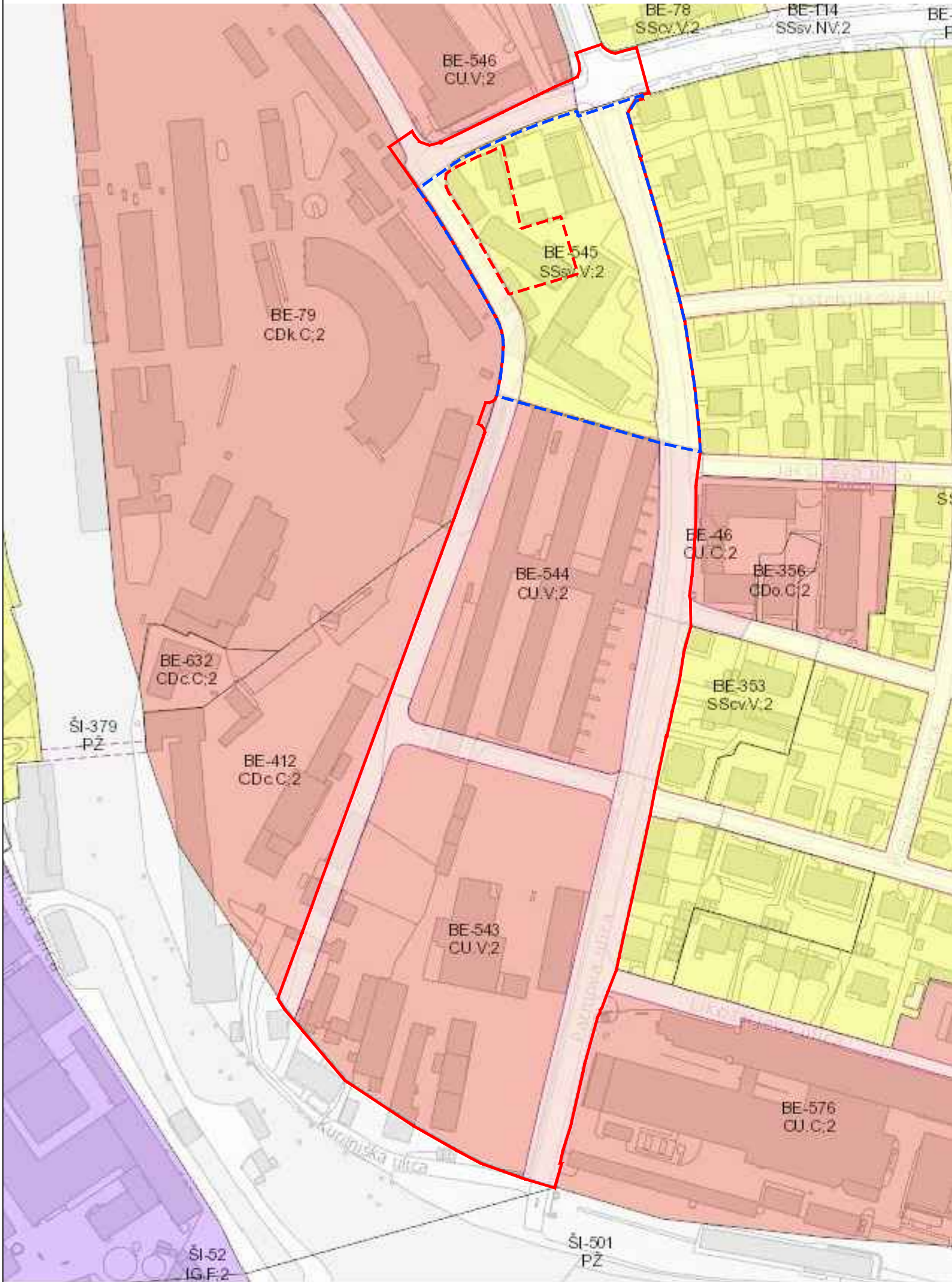
6. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	BE-545	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	PE3	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	11625,07	Površina območja v m ²

7. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA
OPPN 173 PARMOVA

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA OBMOČJA OPPN

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 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

CDj

Območja centralnih dejavnosti za javno upravo

CDc

Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

Območja proizvodnih dejavnosti

IP

Površine za industrijo

IG

Gospodarske cone

IK

Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Območja prometnih površin

PC

Površine cest

PŽ

Površine železnic

POg

Površine za mirujoči promet

POd

Druge prometne površine

ŠABEC
KALAN
ŠABEC

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

ARHITEKTI

Številka naloge:	UP 21-012		
Investitor:	PALO ALTO, d.o.o. Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica		
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL ID		
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275	
Sodelavec:	Aljaž Lepšina, mag.inž.arh.urb.		
Datum izdelave načrta:	maj 2022	Merilo:	1:2000
Številka risbe:	1		

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA
OPPN 173 PARMOVA

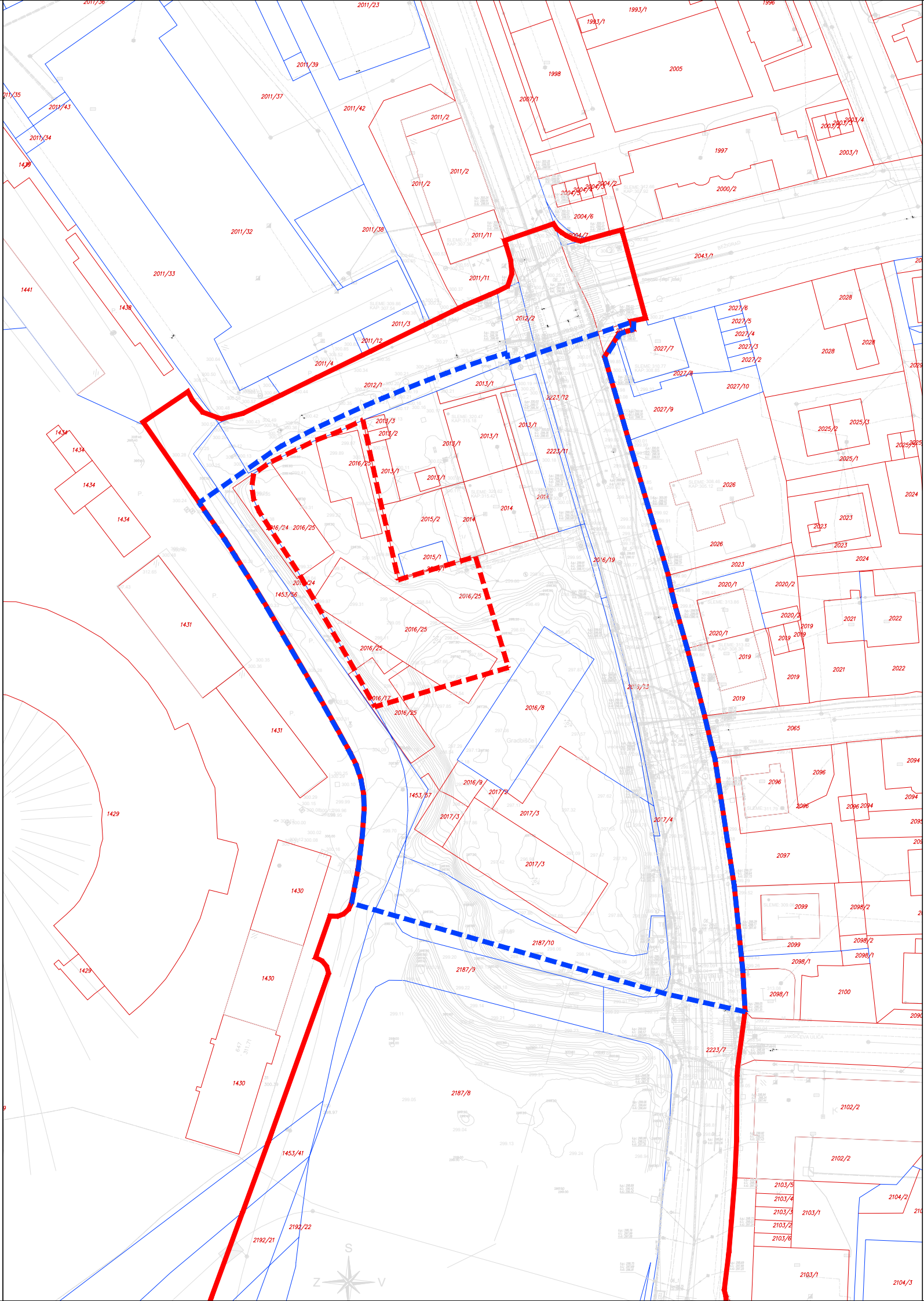
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA OPPN



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 21-012				
Investitor:	PALO ALTO, d.o.o. Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastru				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.		id.št. PA PPN ZAPS 0275		
Sodelavec:	Aljaž Lepšina, mag.inž.arh.urb.				
Datum izdelave načrta:	maj 2022	Merilo:	1:2000	Številka risbe:	2



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA
OPPN 173 PARMOVA

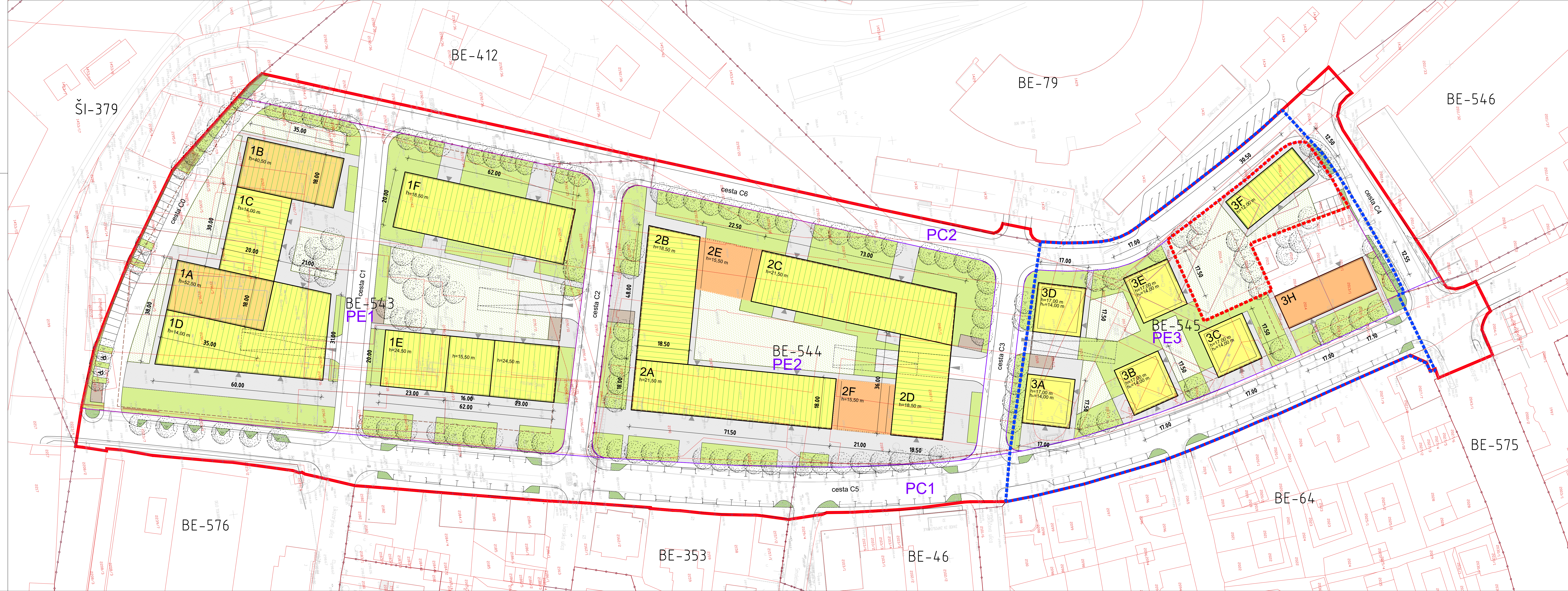
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA OPPN



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 21-012				
Investitor:	PALO ALTO, d.o.o. Gabrje pri Stični 42, 1295 Ivančna Gorica				
Vsebina risbe:	Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.		id.št. PA PPN ZAPS 0275		
Sodelavec:	Aljaž Lepšina, mag.inž.arh.urb.				
Datum izdelave načrta:	maj 2022	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	3



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA
OPPN 173 PARMOVA

- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA OBMOČJA OPPN

ŠABEC KALAN ŠABEC	mojca kalan šabec, s.p. macquetova ulica 16, ljubljana
Številka naloge:	UP 21-012
Investitor:	PALO ALTO, d.o.o. Gabrije pri Šteti 42, 1295 Ivančna Gorica
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji prostorskega izvedbenega akta
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.
Sodelavec:	Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.
Datum izdelave načrta:	maj 2022
Merilo:	1:500
Številka risbe:	4

V VIRI IN LITERATURA

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- ZUreP-3: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 199/21.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: 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.
- OPN MOL ID: 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.
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. Dostopno na: <http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> [26. 3. 2020].
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04, s spremembami.
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Uradni list RS, št. 43/15.
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 173 Parmova (Uradni list RS, št. 71/2018).

VI PRILOGI

1. Mnenje oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje št. 600-40/2021-3 z dne 25.8.2021
2. Mnenje oddelka MOL za predšolsko vzgojo in izobraževanje št. 35023-16/2021-23 z dne 28.4.2022



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
predšolsko vzgojo
in izobraževanje**

Resljeva 18
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 40 10
faks: 01 306 40 12
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Štev.: 600-40/2021-3
Datum: 25. 8. 2021

PALO ALTO d.o.o.
Direktor, g. Beno Muhič
Gabrje pri Sični 42
1295 Ivančna Gorica

ZADEVA: MNENJE MESTNE OBČINE LJUBLJANA GLEDE POTREB PO VRTCU
V OBMOČJU OPPN 173 PARMOVA

Spoštovani,

na župana Mestne občine Ljubljana ste 26. 7. 2021 naslovili dopis, v katerem prosite za opredelitev do potreb po gradnji 5 oddelčnega vrtca v okviru OPPN 173 Parmova. Vrtec je načrtovan v prostorski enoti PE-3 v stavbi 3F s površino zemljišča cca. 1.790 m². V območju OPPN 173 Parmova je načrtovana gradnja do 555 stanovanjskih enot. V nadaljevanju posredujemo mnenje Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MU MOL.

Ugotavljamo, da bomo z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v Mestni občini Ljubljana lahko zagotovili prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova. Strinjamo se, da se v OPPN 173 Parmova sedanje površine, ki so rezervirane za nov 5 oddelčni vrtec, lahko namenijo za druge dejavnosti.

Lep pozdrav

Pripravila:

Nevenka Ravnikar, svetovalka I

Vesna Korent,
vodja Odseka za predšolsko vzgojo



Marija Fabčič,
vodja Oddelka

Poslano/vročiti:

- naslovniku
- OUP MU MOL, mag. Miran Gajšek
- arhiv, tu

Priloga: /



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
predšolsko vzgojo
in izobraževanje**

Resljeva 18
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 40 10
faks: 01 306 40 12
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Štev.: 35023-16/2021-23
Datum: 28. 4. 2022

MOL, MESTNA UPRAVA
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Ga. Neža Dolinar
Poljanska c. 28a, 1000 Ljubljana

**ZADEVA: DOPOLNITEV MNENJA OPVI GLEDE POTREB PO VRTCU ZA
OBMOČJE OPPN 173 PARMOVA**

Posredovali ste nam poziv za podajo natančnejše obrazložitve glede potreb po vrtcu za območje OPPN 173 Parmova (vaš dopis LN št.: 35023-16/2021-22 z dne 12.4.2022). V nadaljevanju vam posredujemo naše mnenje glede potreb po novem vrtcu v okviru OPPN 173 Parmova.

1. OPPN 173 PARMOVA - POTREBE PO VRTCU

Za območje OPPN 173 Parmova smo investitorju PALO ALTO izdali mnenje, da vrtca v območju OPPN 173 ne potrebujemo, ker bomo lahko z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v MOL zagotovili prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 (dopis LN: 600-40/2021-3 z dne 25.8.2021).

Iz Odloka o OPPN 173 Parmova izhaja, da je območje OPPN 173 je razdeljeno na prostorske enote: PE-1, PE-2 in PE-3 v katerih je načrtovanih skupno do 555 stanovanjskih enot.

Izračun potrebnih kapacitet za predšolsko vzgojo glede na določila OPN MOL ID: 555 stanovanj x 3 osebe = 1.665 stanovalcev x 6% predšolskih otrok = 100 otrok oz. 4,54 novih oddelkov vrtca.

Po odloku o OPPN 173 Parmova je načrtovan 5 oddelčni vrtec s skupno površino zemljišča cca 1.790 m² (upoštevane je zmanjšane normativ 15 m²/otroka). Predviden 5 oddelčni vrtec je umeščen v prostorski enoti PE-3, stavba 3F kot samostojen objekt z BTP nad terenom 1.200 m², BTP kletnih etaž 400 m², in sicer na delih parc.št. 2016/24, 2016/25 in 2016/17, vse k.o. Bežigrad. Za vrtec je predvidenih 5 PM. Na delu zemljišča, ki je namenjeno za zunanje igrišče vrtca, je predvidena podzemna garaža za pet novih stanovanjskih objektov v prostorski enoti PE-3 (objekti 3A, 3B, 3C, 3D in 3E).

Glede na Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00 in spremembe), je normativ za gradnjo 5 oddelčnega vrtca 2.750 m² zemljišča. Razpoložljivo zemljišče za gradnjo vrtca po OPPN 173 je 1.790 m². Ob upoštevanju prej navedenega pravilnika, ki glede zmogljivosti novih stavb predšolske vzgoje določa osnovo za izračun 22 otrok/oddelek, je obseg zemljišča manjši za 960 m². Čeprav je po tem pravilniku dopustno, da je površina zemljišča zmanjšana na minimalno 15 m²/otroke, je z vidika dolgoročnega zagotavljanja pogojev in načrtovanja novih vrtcev to manj primeren pristop. Prav tako menimo, da načrtovanje podzemne parkirne garaže pod igriščem vrtca predstavlja tveganje za zagotavljanje čistega zraka za otroke.

Pojasnjujemo, da za vpis otrok v javne vrtce v MOL ni določen šolski okoliš, tako kot je to določeno za osnovne šole, zato lahko starši otroke vpišejo v katerikoli javni vrtec v MOL. V bližini nove stanovanjske soseske sicer delujejo Vrtec Mladi Rod-Enota Vetrnica, Črtomirova 14, Vrtec Jelka-Enota Palčki, Lavričeva 5a in Vrtec Najdihojca-Enota Čenča, Lepodvorska ulica 5.



V preteklosti smo na osnovi zasedenosti ter ocene takratnih potreb po prostih mestih v javnih vrtcih sicer predlagali, da se v okviru OPPN 173 Parmova zagotovi zemljišče za nov vrtec, vendar kot smo že navedli, trenutno ugotavljamo, da bomo z obstoječimi kapacitetami javnih vrtcev v MOL lahko zagotovili prostor tudi za otroke iz nove stanovanjske soseske v okviru OPPN 173 Parmova, zato predlagamo, da se v OPPN 173 Parmova površine za 5 oddelčni vrtec namenijo za druge dejavnosti.

2. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA ZA PODROČJE PREDŠOLSKE VZGOJE V OPN MOL ID

Na vaš poziv, da se opredelimo do ciljev prostorskega razvoja občine, ki so obravnavani v OPN MOL ID in so vezani na stavbe za predšolsko vzgojo oz. vrtce, vam posredujemo pojasnilo.

V MOL deluje 23 javnih vrtcev v 105 objektih s 777 oddelki, v katere je bilo leta 2021 sprejetih 13.307 otrok. Število otrok v javnih vrtcih v zadnjih letih postopoma upada, skladno z manjšo rodnostjo.

Že osmo leto v Ljubljani zagotavljamo vsem staršem s pogoji javni vrtec že v spomladanskih mesecih (pogoj: stalno prebivališče in stalnost bivanja v MOL, starostni pogoj ter izbira kamorkoli).

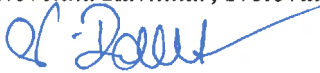
Mrežo javnih vrtcev in osnovnih šol bomo še v bodoče dopolnjevali v skladu z načrtovano zgraditvijo novih sosesk, pri tem pa preverjali pogoje in optimalno organizacijo v obstoječih vrtcih.

V gradivu »Elaborat ekonomike za OPN MOL ID«, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora MU MOL (št. 8702, april 2021), je podrobneje zapisano, kje je po OPN MOL ID za področje predšolske vzgoje načrtovana dopolnitev obstoječe mreže vrtcev.

S spoštovanjem

Pripravila:

Nevenka Ravnikar, svetovalka I



Marija Fabčič,
vodja Oddelka

Poslano/vročiti:

- naslovniku
- SRPI, vodja službe ga. Meta Gabron in vodja OIŠO dr. Maja Leber
- arhiv, tu

Priloga: /