

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35050-1/2018-32
Datum: 25. 2. 2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora
MS-132, MS-171 in MS-172

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene
akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- prikaz območja lokacijske preveritve

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel v katastrski občini 1725 Ajdovščina: 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, 2655/2, 2665/1, 2666/1, 3272/2 in 3272/3, in se po določilih Odloka 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 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) MS-171 in delu EUP MS-172, ki imata namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), ter v delu EUP MS-132 z namensko rabo PC (površine cest). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za z OPPN predvideno gradnjo stavb A in B v prostorski enoti PE1 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede dopustnih odstopanj od načrtovanih rešitev v 59. členu, v točki 2. »Tlorisni gabariti stavb«, ki so določena:

- v prvi alineji: tako, da smejo tlorisni gabariti kleti odstopati tudi tako, da segajo v parcelo P2, na dela zemljišč parcelnih števil 2655/2 in 2665/1, v katastrski občini 1725 Ajdovščina;
- v tretji alineji: tako, da balkoni lahko presegajo tlorisne gabarite stavbe B do +1,50 m tudi ob Župančičevi ulici;
- v četrti alineji: tako, da oblikovni elementi fasade ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici lahko segajo prek tlorisnih dimenzij stavb nad terenom oziroma prek meje predvidene stavbe (ki je v PE1), tudi v C2, do 0,50 m.

3. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa se za predvideno gradnjo stavb v EUP MS-171, tako, da deli stavb lahko segajo tudi v sosednji EUP – oblikovni elementi fasade v MS-132, klet pa v MS-172, dopusti individualno odstopanje od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN MOL ID:

- v četrtem odstavku 16. člena: tako, da so oblikovni elementi fasade, ki mejijo na javne površine, širine največ 0,5 m lahko izvedeni tudi nižje od 5,00 m nad koto pritličja, če so izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin, če ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil in če je za njihovo izvedbo pridobljeno soglasje organa Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnega za promet;
- v drugi alineji točke e) prvega odstavka 23. člena: tako, da gradbeno mejo lahko presegajo tudi balkoni širine do 1,5 m in oblikovni elementi fasade širine do 0,5 m.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1476

Številka: 35050-1/2018-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Lokacijska preveritev omogoča individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta občina lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so lahko omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene ali medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Ta individualna odstopanja so dopustna, če niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če so skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, pravnimi režimi, državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in če ne povzročajo konfliktov v prostoru.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda: MOL je dne 17. 9. 2019 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda je bila dana za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za:

- izvedbo balkonov in oblikovnih elementov fasade ob Župančičevi ulici,
- izvedbo oblikovnih elementov fasade ob Gosposvetski cesti in

- gradnjo kletnih etaž objekta preko meje gradbene parcele objekta.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je podalo podjetje REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172. MOL je v skladu s četrnim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Plačilo stroškov: MOL je 21. 10. 2019 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 24. 10. 2019.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 1476.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 21. 11. 2019 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 3. 12. 2019 in 13. 1. 2020.

Javna razgrnitev: Elaborat lokacijske preveritve je bil, skupaj s pobudo, javno razgrnjen od 6. 1. 2020 do 21. 1. 2020. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtni skupnosti Center in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela eno pripombo, ki jo je proučila in do nje zavzela stališče, ki je sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Vodenje postopka: Postopek lokacijske preveritve vodita Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija: Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN, v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) MS-132, MS-171 in MS-172 ter se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v Četrtni skupnosti Center, na robu ožjega mestnega središča Ljubljane, ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice in je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE2, namenjeni gradnji objektov, in dve prostorski enoti C1 in C2, namenjeni javnim površinam – cestam (Župančičeva ulica in Gosposvetska cesta). V PE1 je predvidena gradnja kompleksa treh stavb: A, B in C, z dopustnim mešanim naborom dejavnosti od večstanovanjske do raznih centralnih dejavnosti. V PE2 je obstoječa večstanovanjsko poslovna stavba D.

Lokacijska preveritev se nanaša na PE1, manjši del PE2 in manjši del C2.

Podjetje REITENBURG ima v lasti večino zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša, manjši del zemljišč (v C2) je v lasti MOL.

Stanje in namen: Ureditve v OPPN so bile, v času njegove priprave, določene na podlagi tedanje investicijske namere in projekta, ki sta se v času od sprejetja OPPN delno spremenila. Stavbo A je investitor v času priprave OPPN želel nameniti poslovnim, stanovanjskim in kulturnim dejavnostim, po novem projektu pa je namenjena hotelski dejavnosti. Stavba B se od prvotne namere programsko ni spremenila, po namembnosti ostaja večstanovanjska. Investitor je zasnovo kompleksa s spremenjenim programom zaupal novemu projektnemu biroju. Posledica programske spremembe in novega projekta je tudi posodobitev fasade in s tem oblikovanosti, oziroma pojavnosti stavb.

Z novim projektom so na stavbi A predvideni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) in balkoni na stavbi B, ki ob Župančičevi ulici presegajo del gradbene meje, določene v OPN MOL ID in meje predvidene stavbe, določene v OPPN.

Na stavbi A so ob Gosposvetski cesti predvideni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila), ki niso skladni s gradbeno linijo, določeno v OPN MOL ID in mejo predvidene stavbe, določeno v OPPN.

Vse stavbe v prostorski enoti PE1 imajo predvideno skupno klet s servisnimi prostori in garažo za svoje potrebe z uvozom z Župančičeve ulice, ki je bil predviden ob severnem robu PE2 in izvozom na Župančičevo ulico, ki je bil predviden ob južnem robu PE2. Po novem projektu je predviden skupni uvoz in izvoz z Župančičeve ulice ob severnem robu PE2. Zaradi premika uvoza / izvoza je v novem projektu načrtovana klančina pod terenom. Zaradi omogočanja manipulacije z vozili je oblikovana tako, da delno sega izven gradbene parcele stavb PE1, v gradbeno parcelo PE2 (kot je določena z OPPN za obstoječo stavbo D).

Investitor želi izvesti kompleks stavb A, B in C v skladu s spremenjeno investicijsko namero in novimi projekti, zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednje posege:

- izvedbo balkonov ob Župančičevi ulici v stavbi B preko gradbenih mej (do širine 150 cm),
- izvedbo oblikovnih elementov fasad stavb A in B preko gradbenih linij oziroma mej (do 50 cm izven ravnine fasade), v višini najmanj 4,30 m nad koto pritličja oziroma terena,
- ureditev kleti kompleksa stavb A, B in C delno tudi v gradbeni parceli objekta D (P2), na delih zemljišč parcelnih števil 2655/2 in 2665/1, v katastrski občini 1725 Ajdovščina.

C. DOLOČILA OPPN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE

Za omogočanje izvedbe balkonov in oblikovnih elementov fasad preko mej objektov in ureditev kleti kompleksa stavb A, B in C delno tudi v gradbeni parceli objekta D se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v 59. členu OPPN, v točki 2. »Tlorisni gabariti stavb«. Predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev se nanaša na besedilo, ki je podčrtano.

»59. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Parcelacija:

- do 0,50 m pri mejah parcel, namenjenih gradnji cest zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na površine teh in sosednjih parcel,
- zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

2. Tlorisni gabariti stavb:

- tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje zaščitene drevesa in izven parcelnih mej ter da je odmik kleti od parcelne meje v južnem in jugozahodnem delu območja OPPN do zemljišča s parcelno številko 2631/2, katastrska občina Ajdovščina, najmanj 3,0 m,
- do $\pm 2,00$ m objektov nad terenom razen mej ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici,

- do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, razen ob Župančičevi ulici, presegajo balkoni in zunanje stopnice do kletnih shramb,
- ob Gosposvetski cesti lahko konzolni nadstrešek na nivoju venca izjemoma sega prek meje predvidene stavbe.

Č. DOLOČILA OPN MOL ID, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE

OPPN je bil pripravljen na podlagi določil OPN MOL ID. Z odstopanjem od izvedbenih pogojev OPPN se odstopa tudi od izvedbenih pogojev OPN MOL ID.

Za omogočanje izvedbe oblikovnih elementov fasad preko gradbenih linij ob Gosposvetski cesti se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v četrtem odstavku 16. člena OPN MOL ID.

Četrty odstavek 16. člena OPN MOL ID se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»16. člen (oblikovanje objektov in barve fasad)

(4) Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50 % površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.«.

Za omogočanje izvedbe balkonov in oblikovnih elementov fasad ob Župančičevi ulici preko gradbenih mej se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v prvem odstavku 23. člena OPN MOL ID.

Prvi odstavek 23. člena OPN MOL ID se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»23. člen (regulacijske črte)

(1) Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije:

- a) regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti,
- b) regulacijska linija industrijskega tira (RLit) je črta, ki ločuje površine industrijskega tira od drugih površin,
- c) regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture (RV) je črta, ki ločuje območje vodotoka in vodne infrastrukture pod mostovi, nadvozi in podobno od drugih površin,
- č) regulacijska linija trgov (RT) je črta, ki označuje površine, namenjene ureditvi trgov, ploščadi in peš površin,
- d) regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture (ROE) je črta, ki ločuje površine, namenjene podzemnim in nadzemnim objektom okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture, od drugih površin,
- e) gradbene črte, ki se delijo na podkategorije:
 - gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,

- gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
- gradbena meja v nadstropjih (GMn) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v nadstropjih nad pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji; kadar je določena GMn, v nadstropjih nad pritličjem GM ne velja,
- gradbena meja pod zemljo (GMz) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji; kadar je določena GMz, v etažah pod pritličjem GM ne velja.

D. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov (OPPN in OPN MOL ID). Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, ki so:

- neprimerna parcelna struktura (razlika med gradbeno parcelo in zemljiškimi parcelami v lasti investitorja)

Površini gradbenih parcel sta površini prostorskih enot – površina PE1 je gradbena parcela stavb A, B in C, površina PE2 pa je z OPPN določena gradbena parcela obstoječe stavbe D. Gradbeni parceli / prostorski enoti sta bili v OPPN opredeljeni deloma ne glede na lastništvo zemljišč. V času od sprejema OPPN se lastništvo zemljišč ni spremenilo in se ni prilagodilo mejam gradbenih parcel, določenih z OPPN. Zemljišča, na katerih je predvidena izvedba dela kleti, ki so v gradbeni parceli PE2, so v lasti investitorja. Poseg se nahaja pod nivojem terena in obsega relativno majhen pas širine do približno 2,3 m in dolžine do 15,7 m. Gre za del uvozne-izvozne klančine v 1. kleti, ki je potreben za tehnično pravilno izvedbo voznih poti v kleti. Površina predstavlja le nujni obseg, ki je potreben za zagotovitev ustreznih krivinskih polmerov voznih poti, ki omogočajo varnejšo vožnjo. V primeru izvedbe klančine le v gradbeni parceli PE1, bi bile vozne poti izvedene neustrezno, to je ožje in s premajhnimi zavijalnimi polmeri, kar predstavlja povečano nevarnost za škodo na vozilih in stavbi.

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo

V OPN MOL ID je ob Župančičevi ulici določena gradbena meja (v nadaljnjem besedilu: GM). GM ob Župančičevi ulici v južnem delu poteka tik ob meji območja, v smeri proti severnemu delu pa zavije pravokotno proti notranjosti območja in nato poteka vzporedno z Župančičevo ulico približno 4,30 m od meje območja. GM v OPN MOL ID je bila povzeta po prvotnem projektu Musica Ljubljana z dvema stolpoma s povsem drugačnim arhitekturnim izrazom, pri katerem balkoni ob Župančičevi ulici niso bili predvideni. Objekt B (pretežno stanovanjski del Palače Schellenburg) je načrtovan v obliki ležeče črke H, tako da sta proti Župančičevi ulici obrnjeni dve lameli objekta. Oba načrtovana kraka imata proti Župančičevi ulici enako podobo, ter sta poravnana vzporedno z Župančičevo ulico. Zaradi poteka GM, ki se med obema lamelama pravokotno zalomi, so na južni lameli balkoni in oblikovni elementi fasade ob upoštevanju določil OPN MOL ID dopustni, na severni lameli pa ne, kar ne omogoča vzpostavitve enakega izgleda obeh krakov objekta ob Župančičevi ulici, ali pa bi bilo treba zaradi izvedbe balkonov in oblikovnih elementov fasade celotni volumen severnega kraka objekta B zamakniti proti notranjosti območja, kar bi delovalo kot neskladje pri urbanistični zasnovi.

Dodaten prostorski izvedbeni pogoj, ki ne dopušča gradnje balkonov in oblikovnih elementov fasade ob Župančičevi ulici, je določilo iz 59. člena OPPN točke 2. (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), ki se glasi: »do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, razen ob Župančičevi ulici, presegajo balkoni in zunanje stopnice do kletnih shramb«. Določilo iz OPPN je preveč strogo in omejujoče ter določeno na podlagi GM iz OPN MOL ID, ki temelji na prvotnem projektu. Ta je na predmetni lokaciji predvidel gradnjo objekta delno za kulturne prireditve, delno za hotel, zato balkoni niso bili predvideni.

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN in OPN MOL ID niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora

Investitor je izrazil potrebo, da je treba oblikovanje objekta zaradi pomena in kvalitete lokacije posodobiti. V sklopu posodobitve oblikovanja kompleksa so predvideni konzolno oblikovani elementi fasade objekta A ob Gospodarski cesti, ki v vsaki etaži do približno 50 cm segajo čez mejo stavbe nad javno površino. Gre za nove tehnične in oblikovne rešitve, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustreznejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Predlagano individualno odstopanje mora, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

1. da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
2. da 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. da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

MOL je v postopku lokacijske preveritve preverila izpolnjevanje teh pogojev in ugotovila, da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

D.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, podane v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD) in OPN MOL ID. Cilji in usmeritve OPN MOL SD za mestno središče predvidevajo območja mešanih dejavnosti različnih komplementarnih ali nemotečih tipov.

Na ravni mestnega središča je ohranjen in dograjen obstoječi morfološki model, ki ga sestavljata koncentrično mestno jedro med Grajskim gričem in Ljubljano ter ortogonalno mesto med njim in notranjim cestnim obročem. Urbano tkivo ožjega mestnega središča je višinsko omejeno na največ 35 m. Po določilih OPN MOL ID ima pretežni del območja lokacijske preveritve namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, manjši del ob Gospodarski cesti pa namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

Z zasnovo kompleksa predlagano mešanje različnih komplementarnih dejavnosti je v skladu s predpisano namensko rabo območja CU, to so mešane centralne dejavnosti (stanovanjske, hotelske, poslovne, trgovske in servisne površine). Višina kompleksa ne bo presegala višine 35 m, kar je v skladu s predpisanim varovanjem silhuete mestnega središča in značilnih pogledov na grad. Predlagano individualno odstopanje se nanaša na dodatno dopustne oblikovne elemente fasade in balkone ter poseganje kletne etaže na parcelo sosednjega objekta, kar so posegi, ki ne zahtevajo spremembe namenske rabe.

D.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA IN VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE

Investitor zaradi več prej navedenih objektivnih okoliščin ne more izvesti gradnje v skladu s spremenjeno investicijsko namero in projekti stavb. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja kompleksa ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodoben fasadni ovoj.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanja projekta, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mestnega središča.

D.3 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Gradnja kompleksa ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Posegi so predvideni na zemljiščih v lasti investitorja. Gradbena parcela sosednjega objekta v prostorski enoti PE2 namreč v delu, kjer je predviden poseg, presega lastniško parcelo lastnika tega objekta, ki na tem delu ne bi mogel graditi izven meje svojega lastništva. Predviden poseg v kleti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in predvidenih ureditev na terenu – tlakovanih površin.

D.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ali ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN ali so bila na posege pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora v postopku izdelave lokacijske preveritve.

V območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MOL je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje,
- Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
- Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

V mnenju Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je bila podana ugotovitev, da digitalno gradivo Elaborata lokacijske preveritve ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev, kar je izdelovalec Elaborata upošteval in gradivo ustrezno pripravil. Ministrstvo za kulturo je podalo pripombe glede umestitve balkonov, ki so prepoznavni znak stanovanjske namembnosti, v prostorski kontekst Kolizeja, ki je sicer v svoji zgodovini predstavljal dobro prepoznavno podobo javnega objekta. Druga pripomba se je nanašala na oblikovne elemente fasade, saj naj bi bila gradnja izven gradbene linije s poudarjenimi etažnimi ploščami lahko problematična, stik fasade novogradnje in fasade palače Delavskega doma mora biti v enotni ravnini. V mnenju so sicer navedli, da se s predlaganimi odstopanji strinjajo. Mnenji Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje in MOL Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet sta pozitivni in brez pripomb.

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave OPPN in OPN MOL ID in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN MOL ID za dele EUP MS-132, MS-171 in MS-172, ter od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN za prostorsko enoto PE1 in za dela prostorskih enot PE2 in C2, s čimer bo omogočena gradnja kompleksa stavb na območju odstranjene palače Kolizej.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI – JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

MOL je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 6. 1. 2020 do 21. 1. 2020 prejela eno pripombo javnosti, glede katere je podala naslednja stališča:

Pripomba

- 1.1. Vlagatelj podaja pripombo, da je lastnik sosednjega zemljišča prejel obvestilo o javni razgrnitvi 19. 12. 2019, da je bila javna razgrnitev objavljena na spletni strani MOL 24. 12. 2019, gradivo (javna razgrnitev) pa je bilo na spletni strani MOL objavljeno šele 6. 1. 2020.

Stališče: Pojasnilo

Javna razgrnitev je potekala od 6. 1. 2020 do 21. 1. 2020. V tem času je bilo gradivo objavljeno, oz. »javno razgrnjeno« na spletni strani MOL. Obvestilo o javni razgrnitvi je treba objaviti na spletni strani MOL vsaj 7 dni pred pričetkom javne razgrnitve, zato je bila javna razgrnitev »objavljena« 24. 12. 2019 (kar je 13 dni prej). Glede na 131. člen ZUreP-2, je treba lastnike sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi pisno obvestiti. MOL je v roku najmanj 15 dni pred javno razgrnitvijo lastnike sosednjih zemljišč pisno obvestil o razgrnitvi, z namenom omogočanja uveljavljanja svojih pravno zavarovanih koristi.

- 1.2. Vlagatelj v svoji pripombi navaja, da opustitev kulturne dejavnosti ne more oziroma ne sme biti predmet postopka lokacijske preveritve. Pri tem navaja, da je opustitev kulturne dejavnosti lahko predmet spremembe namembnosti ter da je bila obveza ureditve prostora za kulturne dejavnosti določena v Kulturnovarstvenem soglasju za raziskavo in odstranitev dediščine Ministrstva za kulturo opr. št. 3510-33/2008/25 z dne 3. 8. 2009. Prav tako vlagatelj pripombe meni, da iz elaborata lokacijske preveritve izhaja, da je lokacijska preveritev potrebna zaradi spremembe namembnosti v hotel in opustitve kulturne dejavnosti ter da je predlog za lokacijsko preveritev neutemeljen.

Stališče: Pojasnilo

Namen predmetne lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od določil OPN MOL ID (v četrtem odstavku 16. člena in v prvem odstavku 23. člena) in OPPN (v točki 2. 59. člena), ki bo imelo za posledico dopustnost:

- izvedbe oblikovnih elementov fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici,
- balkonov ob Župančičevi ulici in
- izvedbe kletne etaže v prostorski enoti PE2 za potrebe objektov v prostorski enoti PE1.

Sprememba namembnosti, oz. opustitev kulturne dejavnosti (ureditve prostora za kulturne dejavnosti) ni predmet lokacijske preveritve.

Obveza ureditve prostora za kulturne dejavnosti, ki izhaja iz navedenega Kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev dediščine, je določena v 8. členu in 16. členu OPPN. Individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so predmet te lokacijske preveritve, te obveze v ničemer ne spreminjajo.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Program opremljanja, s katerim so opredeljeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme in na podlagi katerega bo izračunan komunalni prispevek, se s Sklepom o lokacijski preveritvi za dele EUP MS-132, MS-171 in MS-172 ne spreminja.

Pripravila:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

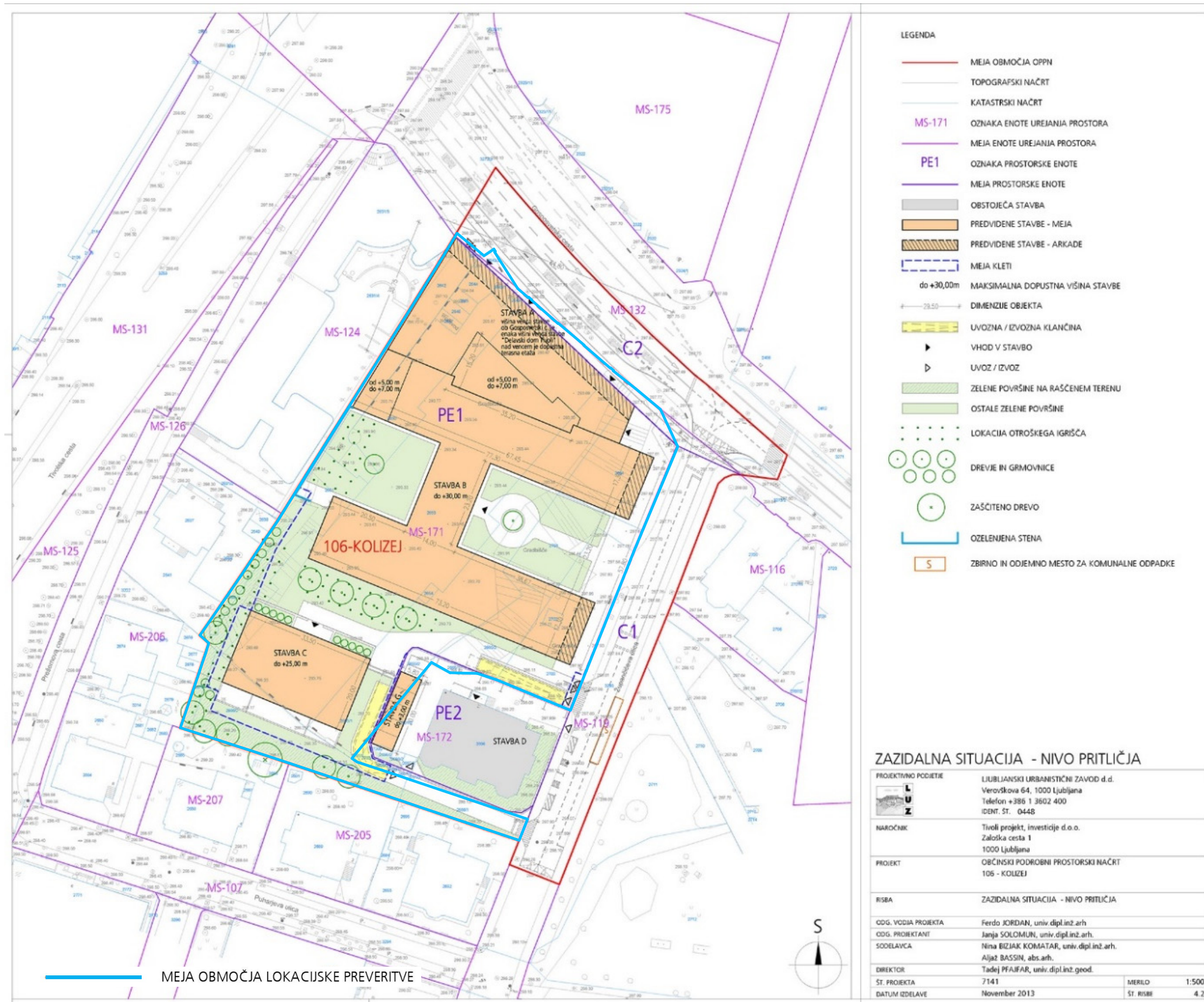
Vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Po pooblastilu

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.



OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE NA OPPN 106 – KOLIZEJ (Uradni list RS, št. 12/14), SAZIDALNA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

