

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



Številka: 35040-1/2018-77
Datum: 23. 1. 2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja
prostora JA-250

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, vodja Oddelka za urejanje prostora
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, vodja Odseka za prostorske
planske akte

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora JA-250.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:
- predlog sklepa z obrazložitvijo,

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 ... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora JA-250

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega naslednje parcele ali dele parcel: 187/3, 187/4, 187/7, 187/8, 187/9, 187/12, 187/13, 187/20, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25, 187/44, 187/45, 187/46 (del), 187/47, 188/7 (del), 261/5, 261/6, 261/8, 261/9, 319/1 (del), 338/2, 338/3, 338/14 (del), 338/15, 342/17, 345/30, 345/33, vse v katastrski občini 1730 Moste, in se po določitih 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 in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) JA-250 z namensko rabo CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v OPN MOL ID za del EUP JA-250, ki je vezan na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt, in sicer tako, da za pridobitev uporabnega dovoljenja ni treba izpolniti pogoja, ki se glasi:

»Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.«.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1116

Številka: 35040-1/2018-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora JA-250

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora JA-250 (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 129. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere; da so objektivne okoliščine med drugimi tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
 - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter 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 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in 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 občinskega prostorskega načrta, pri čemer se skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUreP-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v občinski prostorski načrt in ga tudi ne spreminja.

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

Mestna občina Ljubljana je dne 26. 7. 2018 s strani družbe IKEA Slovenija, d.o.o., Šlandrova ulica 8B, 1231 Ljubljana – Črnuče, (v nadaljnjem besedilu: investitor), prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja urejanja prostora JA-250, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu:

Elaborat lokacijske preveritve). Elaboratu lokacijske preveritve je bila dodana še prometna študija, ki jo je izdelal PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., št. proj.18_750, september 2018 in Mnenje glede možnih vplivov spremembe posega na okolje - trgovski objekt IKEA, glede na elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora JA-250, ki jo je izdelal E-NET OKOLJE, okoljevarstvene storitve d.o.o., september 2018.

Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve, je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Ljubljana je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-a in občinskimi prostorskimi akti. Mestna občina Ljubljana je investitorja pozvala k dopolnitvi Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je investitor ustrezno dopolnil.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana 12. 11. 2018 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 5. 12. 2018 do 20. 12. 2018, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Jarše, 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 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in do njih zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Postopek lokacijske preveritve vodita dr. Liljana Jankovič Grobelšek, 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

Pobuda 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 in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) JA-250 z namensko rabo CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj).

OPN MOL ID za del EUP JA-250 ureja podrobne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo trgovskega objekta, med katerimi so tudi pogoji, vezani na ureditev dostopov in predstavljajo pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt. Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je tudi priključevanje trgovskega objekta na novo povezovalno cesto med Ameriško ulico in Kajuhovo ulico.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja, vezanega na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt v delu EUP JA-250, zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, t.j. gradnja in obratovanje trgovskega objekta. Namen lokacijske preveritve je, da se ne upošteva urbanistični pogoj, ki je vezan na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt v delu EUP JA-250, in sicer tako, da za pridobitev uporabnega dovoljenja ni treba izpolniti pogoja, ki se glasi:

»Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.«.

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v prostoru ne spreminja namenske rabe, načina priključevanja trgovskega objekta na javno cestno infrastrukturo in drugih

izvedbenih pogojev znotraj EUP JA-250. Predlagano individualno odstopanje prav tako ne spreminja nobenih prostorskih izvedbenih pogojev v drugih enotah urejanja prostora in ne spreminja z OPN MOL ID načrtovane gradnje nove povezovalne ceste med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči.

Skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji OPN MOL ID so dostopi do trgovskega objekta urejeni: (1) preko Ulice Ambrožiča Novljana, (2) po načrtovani cesti ob severnem robu EUP JA-250 med Ameriško ulico in Cilenškovo ulico (do izgradnje načrtovane ceste se lahko uporablja obstoječa cesta na zemljiščih s parc. št. 186/28, 186/30, 187/29, 187/39 in 187/41, vse k. o. Moste, ki mora biti do izvedbe načrtovane ceste v javni rabi), (3) z novo predvideno cestno povezavo med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico, ki se priključuje v rekonstruirano križišče Ameriške, Argentinske in Italijanske ulice v območju BTC. Dostopi do objekta za dostavo se uredijo s severne strani po Ulici Ambrožiča Novljana.

Glede na dejstvo, da ni možno zagotoviti zemljišč za izvedbo rekonstrukcije križišča na Kajuhovi ulici ter za priključitev nove povezovalne ceste v rekonstruirano križišče na Kajuhovi ulici, je s predlagano lokacijsko preveritvijo načrtovana gradnja južne povezovalne ceste na odseku od krožnega križišča v BTC do zahodnega uvoza na območje trgovskega objekta. Predvidena ureditev bo predstavljala začasno izvedbo v prostoru do dokončne ureditve javne ceste, ki bo izvedena po pridobitvi zemljišč, potrebnih za ureditev križišča na Kajuhovi ulici in navezave nove povezovalne ceste v križišče.

Predlagano individualno odstopanje ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev ter ne vpliva na izvedbo končnih ureditev v enoti urejanja prostora JA-853 z namensko rabo PC-površine pomembnejših cest, niti ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev v sosednjih enotah urejanja prostora. Predlagano individualno odstopanje pomeni postopno gradnjo nove južne povezovalne ceste med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico.

C. BESEDILO OPN MOL ID ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA JA-250, GLEDE KATERIH SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na podčrtano besedilo:

JA-250	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	10, razliko do 15 % zelenih površin, ki se ne zagotavljajo na raščenem terenu, je treba nadomestiti z zeleno streho na objektu
VIŠINA OBJEKTOV	do P+5+T; višina predvidene garažne stavbe na vzhodni strani območja ne sme biti višja od terase nakupovalne galerije Kristalne palače; višina označevalnega stolpa do 50,00 m
URBANISTIČNI POGOJI	Glavni vhod v objekt mora biti oblikovno poudarjen, orientiran in navezan na urejeno pešpot v širini najmanj 5,00 m do predvidenega parka v EUP JA-262, ZPp. Ob vhodu v objekt je treba predvideti odprto tlakovano površino. Najmanj 15 % površine vhodne fasade mora biti zastekljenih in transparentnih. Na jugovzhodnem vogalu območja je dopustna postavitvev označevalnega stolpa (s svetlobnim napisom za lastne potrebe stavbe v obliki enakokrakega trikotnika z dolžino stranice največ 18,00 m). Znotraj območja je dopustna tudi postavitvev vseh vrst objektov za oglaševanje za lastne potrebe. Na strehi je dopustna postavitvev svetlobnega napisa z višino do 5,00 m nad koto venca strehe. Na zahodni strani, na meji z obstoječimi objekti tipov NA, NB in NV, je treba zagotoviti zelene površine v širini najmanj 5,00 m.

	<u>Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.</u>
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Na zemljiščih s parc. št. 319/1, 345/5 in 345/30, vse k. o. Moste, je dopustna gradnja nadomestnih garaž z zemljišč s parc. št. 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 319/8, 319/9, 319/10, 319/11, 319/12, 319/13, 319/14, 319/15 in 319/16, vse k. o. Moste. Dostopi do objekta se uredijo: – preko Ulice Ambrožiča Novljana, – po načrtovani cesti ob severnem robu EUP JA-250 med Ameriško ulico in Cilenškovo ulico. Do izgradnje načrtovane ceste je dopustna uporaba obstoječe ceste na zemljiščih s parc. št. 186/28, 186/30, 187/29, 187/39 in 187/41, vse k. o. Moste, ki morajo biti do izvedbe načrtovane ceste v javni rabi, – z novo predvidene cestne povezave med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico. Dostopi do objekta za dostavo se uredijo s severne strani preko Ulice Ambrožiča Novljana.
OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	Obstoječi kanalizacijski zbiralnik se prestavi na vzhodni rob območja tako, da se ohrani funkcionalni pomen zbiralnika v kanalizacijskem sistemu. Obseg predstavitve se določi skladno s pogoji upravljavca kanalizacijskega sistema. Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se prek vzhodnega in južnega roba območja dogradi javno vodovodno omrežje skladno s pogoji upravljavca vodovodnega sistema. Obstoječe srednjenapetostno elektroenergetsko omrežje s pripadajočimi transformatorskimi postajami se prestavi in preuredi skladno s potrebami načrtovanega objekta in skladno s pogoji upravljavca elektroenergetskega sistema. Obstoječe nizkonapetostno omrežje se preuredi oziroma odstrani. Vse načrtovano elektroenergetsko omrežje mora biti izvedeno v podzemni izvedbi. Zaradi načrtovane gradnje se ukinejo, prestavijo, preuredijo ali dogradijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja skladno s pogoji upravljavcev teh omrežij. Dopustna je ureditev protihrupnih ukrepov.
OKOLJEVARSTVENI POGOJI	

Č. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV - SPLOŠNO

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2:

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

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

D. OBSTOJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, neprimerno parcelno strukturo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ter terjajo nesorazmerne stroške na strani občine in investitorja.

OPN MOL ID v EUP JA-250 določa kot pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt gradnjo nove povezovalne ceste med Kajuhovo in Ameriško ulico z vsemi križišči. Nova povezovalna cesta se nahaja v območju EUP JA-853. Nova cesta med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti bi morala biti zgrajena med drugim tudi na zemljiščih, ki niso niti v lasti Mestne občine Ljubljana niti v lasti investitorja. Del zemljišča v EUP JA-853 za priključitev nove povezovalne ceste v rekonstruirano križišče na Kajuhovi ulici je v lasti tretje osebe. Pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt in gradnja ter odprtje trgovskega objekta, ki se nahaja v delu EUP JA-250, so tako vezani na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije iz EUP JA-853.

Zaradi navedenega Mestna občina Ljubljana ne more izvesti investicije ceste v javnem interesu, to je ureditve ceste med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico s križišči na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici, saj lastnik nepremičnin ne sprejme ponujene cene, ki odraža dejansko vrednost nepremičnin, predvidenih za gradnjo javne ceste. Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1) je bil začel postopek razlastitve nepremičnin, saj Mestna občina Ljubljana ni uspela doseči odkupa z dogovorom. Lastnik nepremičnin izrablja vsa možna pravna sredstva, s čimer podaljšuje postopek razlastitve. Mestna občina Ljubljana je postopek razlastitve prekinila in pričela z novim postopkom skladno z ZUreP-2, saj je postopek razlastitve po novi zakonodaji enostavnejši zaradi spremembe dvofaznega postopka v enofazni postopek, pri čemer je pritožba na izdane sklepe in odločbe dopustna le na izdano odločbo o razlastitvi.

Zaradi istih razlogov tudi investitor gradbene investicijske namere (t.j. gradnja in odprtje trgovskega objekta) ne more izpolniti, vse dokler investicija in pogoji iz EUP JA-853 niso izpolnjeni.

Dokončanje nove povezovalne ceste je sicer pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja in ne gradbenega dovoljenja. Izvedbeni pogoj investitorja ne omejuje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za trgovski objekt, vendar pa omejujoč izvedbeni pogoj vpliva na trenutek odprtja in pričetek obratovanja trgovskega objekta. Ker investitor zaradi razdrobljene lastniške in parcelne strukture na zemljiščih v EUP JA-853 nima vpliva na izpolnitev investicije in pogojev iz EUP JA-853, nima niti vpliva na izpolnitev pogojev za pridobitev uporabnega dovoljenja, na odprtje in pričetek obratovanja trgovskega objekta. Navedeno je neposredno povezano z nesorazmerno visokimi stroški, ki lahko investitorju nastanejo zaradi omejujočega pogoja, ki vpliva na pridobitev uporabnega dovoljenja in pričetek obratovanja trgovskega objekta. V primeru zgrajenega, vendar ne obratujočega trgovskega objekta, bi investitor glede na povprečni pričakovani letni promet utrpel nesorazmerne stroške.

E. JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Predlagano individualno odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora, ne spreminja načina priključevanja trgovskega objekta na javno cestno infrastrukturo.

Predlagano odstopanje omogoča hitrejšo gradnjo in odprtje trgovskega objekta, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj nakupovalnega središča BTC, prepoznavnost Mestne občine Ljubljana in tudi realizacijo projekta Partnerstvo Šmartinska. Investitor bo prav tako omogočil nova delovna mesta. Predlagano odstopanje bo celo omogočilo hitrejšo gradnjo nove javne ceste, ki se bo gradila skladno s 44. členom Gradbenega zakona. Navedeno je v javnem interesu, saj se s tem izboljšuje javna cestna infrastruktura občine.

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD). Cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana so med drugim podpora podjetništvu (odpiranje tehnoloških parkov in podjetniških con, prostorska podpora domačim in tujim investicijam), povečanje mednarodne konkurenčnosti Ljubljane ter razvoj Ljubljane kot močnega gospodarskega središča, širjenje gospodarskega in ustvarjalnega vpliva Mestne občine Ljubljana v širši prostor Evrope in sveta.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov.

Obravnavano območje je del kompaktnega mesta (eno od treh značilnih območij Mestne občine Ljubljana), za katerega OPN MOL SD med osnovnimi usmeritvami za prostorsko urejanje določa, da je treba kompaktno mesto razvijati predvsem z razvojem »navznoter«, z zgoščevanjem poselitve, prenovo, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. Prednostna je gradnja na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij; območja notranjega razvoja imajo prednost pred širitvijo naselij.

S predlaganim odstopanjem se omogoči zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja.

F. GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA IN VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz druge alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

a) Doseganje gradbenega namena

Prostorski izvedbeni pogoj, vezan na pridobitev uporabnega dovoljenja, investitorja ne omejuje samo pri pričetku obratovanja trgovine, temveč riziki nastanka nesorazmernih stroškov omejujejo tudi pričetek gradnje trgovskega objekta. Investitor kljub temu, da je lastnik zemljišča v območju EUP JA-250, nima vpliva na pričetek gradnje in odprtje trgovskega objekta, saj je izpolnitev pogojev za pridobitev uporabnega dovoljenja v izključni sferi tretjih oseb. Navedeno pomeni, da se gradbena namera iz EUP JA-250 ne more realizirati.

Investitor bi lahko na podlagi predlaganega individualnega odstopanja pričel graditi trgovski objekt in ga po končani gradnji tudi takoj odprl za javnost ter pričel z obratovanjem. S predlaganim individualnim odstopanjem bi se realiziral gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta – gradnja in odprtje

trgovskega objekta, ob hkratnem upoštevanju drugih izvedbenih pogojev iz EUP JA-250, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

b) Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajin

S predlagano lokacijsko preveritvijo se odstopa od pogoja za pridobitev uporabnega dovoljenja, medtem ko se ostali pogoji iz EUP JA-250 ne spreminjajo. S predlagano lokacijsko preveritvijo se ne spreminja videz trgovskega objekta, prav tako se ne spreminjajo drugi prostorski izvedbeni pogoji iz EUP JA-250 ali sosednjih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje je izključno individualno in se nanaša na časovni trenutek pridobitve uporabnega dovoljenja. Predlagana lokacijska preveritev prav tako ne pomeni spremembe OPN, saj se nanaša zgolj na navedeno investicijo.

Zaradi navedenega gradnja trgovskega objekta ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj je gradnja trgovskega objekta v enoti urejanja prostora JA-250 predvidena že od leta 2015. Postopna gradnja nove povezovalne ceste prav tako ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj je nova povezovalna cesta predvidena že v projektu Partnerstvo Šmartinska, ki je bil podlaga za izdelavo OPN MOL ID. Predlagana lokacijska preveritev tudi pomeni začasno stanje v prostoru in na končne rešitve gradnje povezovalne ceste ne vpliva.

c) Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi

Vpliv na okolje

Skladno z Mnenjem glede možnih vplivov spremembe posega na okolje – trgovski objekt IKEA, glede na elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora JA-250– E-NET OKOLJE, okoljevarstvene storitve d.o.o., september 2018, ki je bilo priloženo Elaboratu lokacijske preveritve, izvedba začasnega stanja ne bo dodatno povečala obremenitev okolja in ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju.

Predlagana sprememba prometne ureditve (priključevanja trgovskega objekta na novo povezovalno cesto, brez načrtovane povezave na Kajuhovo ulico), glede na svoje značilnosti ne bo imela pomembnega vpliva na druge dejavnike okolja (kakovost zraka, kakovost in uporaba tal, kakovost in količina podzemnih vod, vibracije, odpadki, elektromagnetno sevanje, svetlobno onesnaženje).

Iz prometne študije (PNZ d.o.o, september 2018) za primer začasne ureditve (gradnja nove povezovalne ceste brez priklučevanja na Kajuhovo ulico) je razvidno, da se bodo prometne obremenitve na Šmartinski in Letališki cesti nekoliko povečale (z vidika hrupa se ne bodo bistveno poslabšale), medtem ko se bodo po Kajuhovi ulici nekoliko zmanjšale. Pri tem je poudarjeno, da gre za začasno ureditev, ki bo trajala do gradnje priključka povezovalne ceste na Kajuhovo ulico. Del prometa, ki se bo preusmeril na Letališko cesto, z vidika hrupa ni problematičen. Cesta poteka v celoti skozi industrijsko območje in ob njej ni območij, namenjenih bivanju ali drugih za hrup občutljivih območij.

Trgovski objekt bo v času obratovanja na obravnavanem območju povzročal dodatni promet (predvsem v dnevnem in večernem obdobju, nikakor pa ne v nočnem obdobju), ki pa glede na obstoječe stanje, ne prinaša pomembne dodatne obremenitve s hrupom. Namreč, ko se obremenitve, ki jih bo povzročalo obratovanje trgovskega objekta, logaritmično prišteje k obstoječim obremenitvam, je ugotovljeno, da obratovanje trgovskega objekta tako v predvideni, kot tudi začasni ureditvi (brez priključka povezovalne ceste na Kajuhovo ulico), ne bo poslabšalo stanja z vidika obremenitve s hrupom na območju.

Ocenjuje se, da bo v času začasne prometne ureditve posredni vpliv posega, povezan z obratovanjem trgovskega objekta, celo nekoliko manjši kar zadeva bivalno okolje na Kajuhovi in Cilenškovi ulici, medtem ko bo na Šmartinski cesti v približno enakem obsegu, kot bi bil, če bi se povezovalna cesta v celoti izvedla. Izvedba začasnega stanja torej ne bo dodatno povečala obremenitev okolja in ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju.

Vpliv na prometno ureditev

S Prometno študijo, PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., št. proj. 18_750, september 2018), ki je bila priložena Elaboratu lokacijske preveritve, je bilo ugotovljeno, da bi iz smeri Kajuhove ulice po novi povezovalni cesti potekal, tako promet za BTC (250-300 vozil/uro), kot promet do trgovskega objekta

(60 vozil/uro). Gradnja povezovalne ceste brez priključka na Kajuhovo ulico bi tako pretežno vplivala na dostop v območje nakupovalnega središča BTC in v manjši meri na dostop do trgovskega objekta.

Nadalje je bilo ugotovljeno, da zaradičasne prometne ureditve brez izvedbe priključka na Kajuhovo ulico ne bi prišlo do večjega poslabšanja razmer na območju BTC. Zastoji bi bili, podobno kot danes, še vedno omejeni na območja križišč, kar je tudi pričakovano.

Preverjen je bil vplivčasne prometne ureditve na ustreznost razpoložljivih dostopov, pri čemer je potrebno poudariti, da so vsi štirje dostopi (Ulica Ambrožiča Novljana, Kristalna palača, Ameriška ulica in Italijanska ulica) tudi končni dostopi. S kasnejšo navezavo povezovalne ceste na Kajuhovo ulico (končna prometna ureditev po OPN MOL ID) bo omogočen še peti dostop iz smeri Kajuhove ulice. V primeru končne prometne ureditve bi s Kajuhove ulice v trgovski objekt prišlo skupaj približno 60 vozil od skupno 360 prihodov vozil in 280 odhodov vozil iz trgovskega objekta v popoldanski konici delovnega dne. V primeručasne prometne ureditve, ko priključek nove povezovalne ceste na Kajuhovo ulico ne bi bil izveden, bi se vozila v nakupovalno središče BTC in trgovski objekt IKEA enakomerno preusmerila na ostale dostope. Kolikor upoštevamo tudi prerazporeditev prometa, vezanega na BTC območje, bi se zaradičasne prometne ureditve skupno prerazporedilo 100 – 200 vozil/uro, kar pomeni, da bi bil vpliv na ostale cestne odseke tudi v tem primeru še vedno relativno majhen in primerljiv z dnevnim nihanjem prometnih obremenitev v samem območju BTC-ja.

Primerjava potovalnih časov je pokazala, da bi se potovalni čas v primeručasne prometne ureditve podaljšal največ do 1 minute, kar je po strokovni oceni povsem sprejemljivo.

G. MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Z individualnim odstopanjem od izvedbenih pogojev se OPN MOL ID ne spreminja. Navedeno pomeni, da se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj JA-250, niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Predlagana ureditev je zgoljčasno stanje in v ničemer ne spreminja končnega stanja gradnje nove povezovalne ceste skupaj s križiščem med Kajuhovo in Kavčičevo ulico.

H. PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

a) Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2), ki poudarja notranji razvoj naselij, kot prednostno razvojno usmeritev pa določa prenovu, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj ter vzpostavlja ponovno rabo opuščenih območij in sanacijo degradiranih območij.

S predlaganim odstopanjem bi bila omogočena reurbanizacija degradiranega urbanega območja, povečana izkoriščenost obravnavanega območja ter med drugim omogočene možnosti za gospodarski razvoj širšega območja.

b) Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustrenejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi.

c) Skladnost s pravnimi režimi

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnim režimom, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena ZUreP-2. Uporabno dovoljenje se izdaja skladno z Gradbenim zakonom.

Gradbeni zakon v členih od 68 do 76 določa povsem druge pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja in ne pogojuje izdaje uporabnega dovoljenja z gradnjo povezovalne ceste. ZUreP-2 prav tako ne določa, da mora OPN vsebovati pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja, saj pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja določa že Gradbeni zakon.

I. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna 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, št. 35038-6/2018/4 – 10922-1 z dne 6. 12. 2018,
- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35022-9/2018-2 z dne 29. 11. 2018,
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-269/2018-3-DGZR z dne 22. 11. 2018,
- Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-167/2018-3 z dne 16. 11. 2018,
- Mnenje Ministrstva za kulturo, št. 3501-74/2018/4 z dne 30. 11. 2018,
- Mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, št. 3-III-992/2-O-18/HT z dne 23. 11. 2018,
- Mnenje Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest Območje Ljubljana, št. 37167-2968/2018/3 (1502) z dne 30. 11. 2018
- Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1540/2018-3 z dne 4. 12. 2018
- Mnenje Javne razsvetljave d.d., št. 3545/18 z dne 14. 11. 2018
- Mnenje Snage d.o.o., št. SNG-341-13867/2018-015 z dne 21. 11. 2018
- Mnenje Elektro Ljubljana d.d., št. 30-1/2018-51868 (48419-TS) z dne 14. 11. 2018
- Mnenje Energetike Ljubljana d.o.o., št. 3519RP90_JPE-302-035/2018-002 z dne 24. 11. 2018
- Mnenje Energetike Ljubljana d.o.o., št. 3518RD26_JPE-301-019/2018-003 z dne 24. 11. 2018
- Mnenje Telekom Slovenije d.d., št. 68968-LJ/3975-BS (17610201-00111201811140042) z dne 16. 11. 2018
- Mnenje Telekom Slovenije d.d., št. 17610201-00111201811140026 z dne 21. 11. 2018
- Mnenje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. MN-34/18V (VOK-350-090/2018-004) z dne 10. 12. 2018
- Mnenje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. MN-34/18V (VOK-350-090/2018-006) z dne 11. 12. 2018

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oz. območja lokacijske preveritve niti ne tangirajo.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v OPN MOL ID za del EUP JA-250, tako da ureditev dostopov, ceste med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici ne bo pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 5. 12. 2018 do 20. 12. 2018 prejela naslednje pripombe javnosti, glede katerih je podala stališča:

- a) pripombe, podane na sestanku, ki ga je sklicala Četrtna skupnost Jarše, dne 12. 12. 2018,
- b) pripombe, prejete po pošti oz. elektronski pošti.

B. STALIŠČA DO PRIPOMB

a) Pripombe, podane na sestanku, ki ga je sklicala Četrtna skupnost Jarše, 12. 12. 2018

Pripomba 1

Vprašanje se nanaša na priključevanje Cilenškove ulice na novo povezovalno cesto.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve. Navedena pripomba se nanaša na območje, ki ni predmet lokacijske preveritve za del območja EUP JA-250. Cilenškova ulica ostaja zaprta in je namenjena samo stanovalcem in se po njej ne bo odvijal promet do trgovskega objekta IKEA. Na južnem delu Cilenškove ulice bo zgrajena pešpot ter kolesarska steza.

Priključek Cilenškove ulice na novo povezovalno cesto je del druge projektne dokumentacije, s katero je predvidena tudi ureditev podaljška Cilenškove ulice na južni strani do nove povezovalne ceste. Priključek je predviden tako, da bo omogočen dvosmerni promet na Cilenškovo, zavijanje na/iz povezovalne ceste pa bo mogoč le na način desno-desno. Končna rešitev bo določena v sodelovanju s ČS Jarše.

Pripomba 2

Vprašanje se nanaša na bližino stanovanjskih hiš ob Cilenškovi ulici, z zunanjimi parkirnimi površinami trgovskega objekta IKEA.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč je povezana z zunanjo ureditvijo ob trgovskem objektu IKEA. Pripomba je bila v največji možni meri že upoštevana pri pripravi projektne dokumentacije za trgovski objekt IKEA. Na območju ob stanovanjskih hišah na Cilenškovi ulici, ki mejijo na trgovski objekt IKEA – na zahodnem delu pred trgovskim objektom IKEA – se nahaja zelenica v širini 5 m in parkirišča za zaposlene, z nove severne ceste pa je predviden uvoz samo za zaposlene. Uvoz na parkirišče za zaposlene bo urejen z zapornico, ki se bo odpirala samo s strani zaposlenih s pomočjo daljinskih upravljavcev.

Pripomba 3

Pripomba se nanaša na gostoto prometa na Cilenškovi ulici zaradi prometa, vezanega na Center Janeza Levca Ljubljana, posebno v jutranjem in popoldanskem času, ko prihajajo in odhajajo starši, taksisti in zaposleni. Menijo, da en izvoz s Cilenškove ulice preko Rožičeve ulice ter na Kajuhovo ulico ni dovolj, saj bo prihajalo do zastojev in bi bilo potrebno imeti dva in ne samo enega, po možnosti na novo povezovalno cesto.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve.

Ureditev novega izvoza (desno – desno) iz Cilenškove ulice na novo povezovalno cesto je vezana na odkup zemljišč v lasti Protect. Dokler zemljišča ne bodo pridobljena, bo mogoč samo en izvoz preko Rožičeve ulice.

Priključek Cilenškove na novo povezovalno cesto je del druge projektne dokumentacije, s katero je predvidena tudi ureditev podaljška Cilenškove ulice na južni strani do nove povezovalne ceste. Priključek je predviden tako, da bo omogočen dvosmerni promet na Cilenškovo, zavijanje na/iz povezovalne ceste pa bo mogoč le na način desno-desno. Končna rešitev bo določena v sodelovanju s ČS Jarše.

Pripomba 4

Vprašanje se nanaša na potencialno možnost problematike parkiranja obiskovalcev trgovskega objekta IKEA na Cilenškovi ulici.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč je povezana z zunanjo ureditvijo ob trgovskem objektu IKEA. Pripomba je bila v največji možni meri že upoštevana pri pripravi projektne dokumentacije za trgovski objekt IKEA, zato je za potrebe obratovanja trgovskega objekta IKEA zagotovljeno večje število parkirnih mest, kot jih določa Občinski prostorski načrt MOL – Izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) za tovrstne objekte.

Skupaj je po normativu OPN MOL ID potrebnih 481 parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM). Na območju funkcionalnih površin trgovskega objekta IKEA bo zagotovljeno skupno 943 PM z dodatnimi 25 PM za prevzem blaga in 3 PM za taksi. Zagotovljenih bo min. 5% parkirnih mest za invalide in dodatnih 5% parkirnih mest za enosledna vozila. Dodatno je v skladu z zahtevami OPN MOL ID na območju parkirišča predvidenih deset polnilnic za polnjenje električnih vozil (1 polnilnica/100 PM).

Glede na nadstandardno število parkirnih mest ni pričakovati parkiranja na sosednjih ulicah ali sosednjih parkiriščih. V morebitnih takšnih primerih bo potrebno vključiti Mestno redarstvo ali se, v okviru vzdrževalnih del, predvidi postavitev količkov oz. konfinov za preprečitev parkiranja.

Pripomba 5

Izražen je bil pomislek, da se sčasoma z novim OPN lahko odpre Rožičeva ulica, preko katere bo omogočen dostop do trgovskega objekta IKEA.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč je povezana s preureditvijo javne cestne infrastrukture v bližini. Pripomba je bila v največji možni meri že upoštevana pri pripravi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo ceste Ambrožiča Novljana in t. i. severne ceste.

Prehod med Rožičevo ulico in novo severno cesto je načrtovan kot peš in kolesarska povezava. Prehod motornim vozilom je preprečen s postavitvijo ustrezne signalizacije in fizičnih ovir (konfinov).

Glede pomisleka, da se sčasoma lahko odpre nov dostop do nakupovalnega središča BTC preko trenutno slepe Rožičeve ulice:

- Veljavni OPN MOL ID omogoča ohranitev Rožičeve ulice kot slepe ulice.
- Ureditve prehoda za motorna vozila v osi Rožičeve ulice proti območju IKEA bi bila v nasprotju z načeli kanaliziranja motornega prometa – območje ob Cilenškovi ulici je namreč stanovanjsko območje s povsem drugačnimi karakteristikami kot trgovsko območje, katerega del je tudi IKEA. Med tema dvema območjema se zagotavlja prehod za pešce in kolesarje.

Pripomba 6

Vprašanje se nanaša na razliko med OPN in lokacijsko preveritvijo.

Stališče do pripombe

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev (127.-133. člen ZUreP-2). Občine z izdelavo prostorskih aktov (občinski prostorski plan, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt ter odlok o urejanju podobe naselij in krajine) opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se pod določenimi pogoji:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča 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.

Pripomba 7

V diskusiji je bilo izpostavljenih pet vprašanj, ki niso direktno povezana z lokacijsko preveritvijo:

- pobuda za nadvišanje cestišča na križišču Rožičeve in Cilenškove ulice zaradi varnosti;
- pritožba občana glede postavitve stebričkov na izteku Rožičeve ulice;

- ureditev izvoza iz južne strani Cilenškove ulice na povezovalno cesto do Kajuhove ulice;
- izvedba meritev glede morebitnega posedanja hiš ob gradnji trgovskega objekta IKEA;
- vprašanje glede daljnovoda ob zahodnem delu trgovskega objekta IKEA.

Stališče do pripombe

Vprašanja pod točko 7 se ne nanašajo na vsebino lokacijske preveritve.

- *S pobudo za nadvišanje cestišča na križišču Rožičeve in Cilenškove ulice je že seznanjen pristojni Oddelek MU MOL.*
- *Prehod med Rožičevo ulico in novo severno cesto je načrtovan kot peš in kolesarska povezava. Prehod motornim vozilom je preprečen s postavitvijo ustrezne signalizacije in fizičnih ovir (konfinov oz. količkov).*
- *Priključek Cilenškove na novo povezovalno cesto je del druge projektne dokumentacije, s katero je predvidena tudi ureditev podaljška Cilenškove ulice na južni strani do nove povezovalne ceste. Priključek je predviden tako, da bo omogočen dvosmerni promet na Cilenškovo, zavijanje na/iz povezovalne ceste pa bo mogoč le na način desno-desno. Končna rešitev bo določena v sodelovanju s ČS Jarše.*
- *Vprašanje se ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč na vsebino projektne dokumentacije za izvedbo gradnje in na izvedbo gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo. V skladu z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) in podzakonskim predpisom - Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.) je ena od bistvenih zahtev, ki jih morajo izpolnjevati objekti, mehanska odpornost in stabilnost. Objekti morajo biti med gradnjo in uporabo mehansko odporni in stabilni, ob tem pa gradnja glede mehanske odpornosti in stabilnosti ne sme negativno vplivati na bližnja zemljišča in ogroziti stabilnosti drugih objektov. Zaradi dokazovanja izpolnjevanja bistvenih zahtev projektna dokumentacija za izvedbo gradnje vsebuje podatke, kjer se za izpolnjevanje bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti med drugim določi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z zaščito sosednjih objektov in brežin. Opazovanje premikov in posedanj objektov se izvaja z geodetskimi merskimi tehnikami in preciznimi geodetskimi instrumenti - senzorji, s katerimi se določi natančen položaj objektov v prostoru, na podlagi meritev pa se analizira spremembe položaja objektov in nastale deformacije. Ukrepi v zvezi z varstvom pred vibracijami so se presojali v postopku presoje vplivov gradnje na okolje. IKEA bo gradnjo trgovskega objekta izvajala v skladu s pridobljenim okoljevarstvenim soglasjem in tam določenimi ukrepi v zvezi z varstvom pred vibracijami.*
- *Vprašanje glede pokablitve obstoječega visokonapetostnega daljnovoda je v pristojnosti upravljavca daljnovoda – ELES. Iz navedenega razloga projektna dokumentacija za trgovski objekt IKEA takšnega ukrepa ne vključuje, so pa pri projektiranju upoštevani vsi projektni pogoji upravljavca daljnovoda.*

b) Pripomba, prejeta po pošti oz. elektronski pošti

Pripomba predsednika sveta staršev, Center Janeza Levca Ljubljana – Oddelki vzgoje in izobraževanja Jarše

Vlagatelj pripombe pojasnjuje, da je Cilenškovo in del Rožičeve ulice MOL na njihovo pobudo preuredila v območje omejene hitrosti (cona 30); del Rožičeve ulice se po križišču s Cilenškovo ulico konča in se naprej nadaljuje kot pešpot ter kolesarska steza; po Cilenškovi ulici poteka dostop do izobraževalne ustanove Centra Janeza Levca Ljubljana, ki glede na značilnosti učencev (posebne potrebe) zahteva še večjo pozornost; ukrep po umiritvi prometa je bil tako sprejet z velikim zadovoljstvom tako s strani Centra Janeza Levca Ljubljana kot tudi s strani vseh stanovalcev Cilenškove ulice.

Vlagatelj pripombe nasprotuje, da je v prihodnje planirana dostopna cesta do nakupovalnega središča BTC s podaljškom Rožičeve ulice preko Cilenškove ulice, ker bi le-ta bistveno znižala nivo varnosti na omenjenih dveh cestah.

Stališče do pripombe

Pripomba se neposredno ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, temveč je povezana s preureditvijo javne cestne infrastrukture v bližini. Pripomba je bila v največji možni meri že upoštevana pri pripravi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo ceste Ambrožiča Novljana in t. i. severne ceste.

Prehod med Rožičevo ulico in novo severno cesto je načrtovan kot peš in kolesarska povezava. Prehod motornim vozilom je preprečen s postavitvijo ustrezne signalizacije in fizičnih ovir (količkov).

Priključek Cilenškove na novo povezovalno cesto je del druge projektne dokumentacije, s katero je predvidena tudi ureditev podaljška Cilenškove ulice na južni strani do nove povezovalne ceste. Priključek je predviden tako, da bo omogočen dvosmerni promet na Cilenškovo, zavijanje na/iz povezovalne ceste pa bo mogoč le na način desno-desno. Končna rešitev bo določena v sodelovanju s ČS Jarše.

Glede pomisleka, da se sčasoma lahko odpre nov dostop do nakupovalnega središča BTC preko trenutno slepe Rožičeve ulice:

- *Veljavni OPN MOL ID omogoča ohranitev Rožičeve ulice kot slepe ulice.*
- *Ureditev prehoda za motorna vozila v osi Rožičeve ulice proti območju IKEA bi bila v nasprotju z načeli kanaliziranja motornega prometa – območje ob Cilenškovi ulici je namreč stanovanjsko območje s povsem drugačnimi karakteristikami kot trgovsko območje, katerega del je tudi IKEA. Med tema dvema območjema se zagotavlja prehod za pešce in kolesarje.*

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Program opremljanja, s katerim so opredeljeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme in komunalni prispevek, se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora JA-250 ne spreminja.

Ljubljana, januar 2019

Pripravila:
dr. Liljana Jankovič Grobelšek

Sekretar - vodja oddelka
mag. Miran Gajšek

Naročnik:
IKEA trgovina na drobno, d.o.o.
Šlandrova ulica 8b, 1231 Ljubljana - Črnuče

Predstavnik naročnika:
Odvetniška pisarna Karanović & Nikolić –
Podružnica v Sloveniji
Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana

Pripravljavec:
Mestna občina Ljubljana
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, 1000 Ljubljana

Izdelovalci študij in strokovnih podlag:
Elea iC d.o.o.
Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

PNZ svetovanje projektiranje d. o. o.
Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana

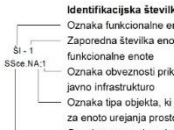
E-NET OKOLJE d.o.o.
Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana





Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL EUP JA-250



- REGULACIJSKE ČRTE**
- Gradbena linija (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)
 - Gradbena meja (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)
 - Gradbena meja v nadstropjih
 - Gradbena meja pod zemljo
 - Oznaka objekta
 - Regulacijska linija
 - Regulacijska linija - predor, podvoz, nadvoz, podhod, nadhod, pasaža, arkade
 - Regulacijska linija trgov
 - Regulacijska linija industrijskega tira
 - Regulacijska linija vodotokov in vodne infrastrukture
 - Regulacijska linija objektov okoljske in energetske infrastrukture

- OBLASTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- Območja stanovanj**
- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
 - SSev Pretežno večstanovanjske površine
 - SSae Splošne eno in dvostanovanjske površine
 - SSav Splošne večstanovanjske površine
 - SB Stanovanjske površine za posebne namene
 - SK Površine podeželskega naselja

- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Orednja območja centralnih dejavnosti
 - CD4 Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
 - CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
 - CDe 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

- Posebna območja**
- BT Površine za turizem
 - BD Površine drugih območij
 - BC Sportni centri

- Območja zelenih površin**
- ZB Površine za odih, rekreacijo in šport
 - ZP Parki
 - ZPv Poljskominov in tovaršva
 - ZD Druge zelene površine
 - ZDv Zeleni obvodni pas
 - ZK Pokopališča
 - ZV Površine za vrličarstvo

- Območja prometnih površin**
- PC Površine cest
 - PZ Površine železnic
 - PG Površine za mirujoči promet
 - Pod Druge prometne površine

- Območja komunikacijske infrastrukture**

- Območja energetske infrastrukture**

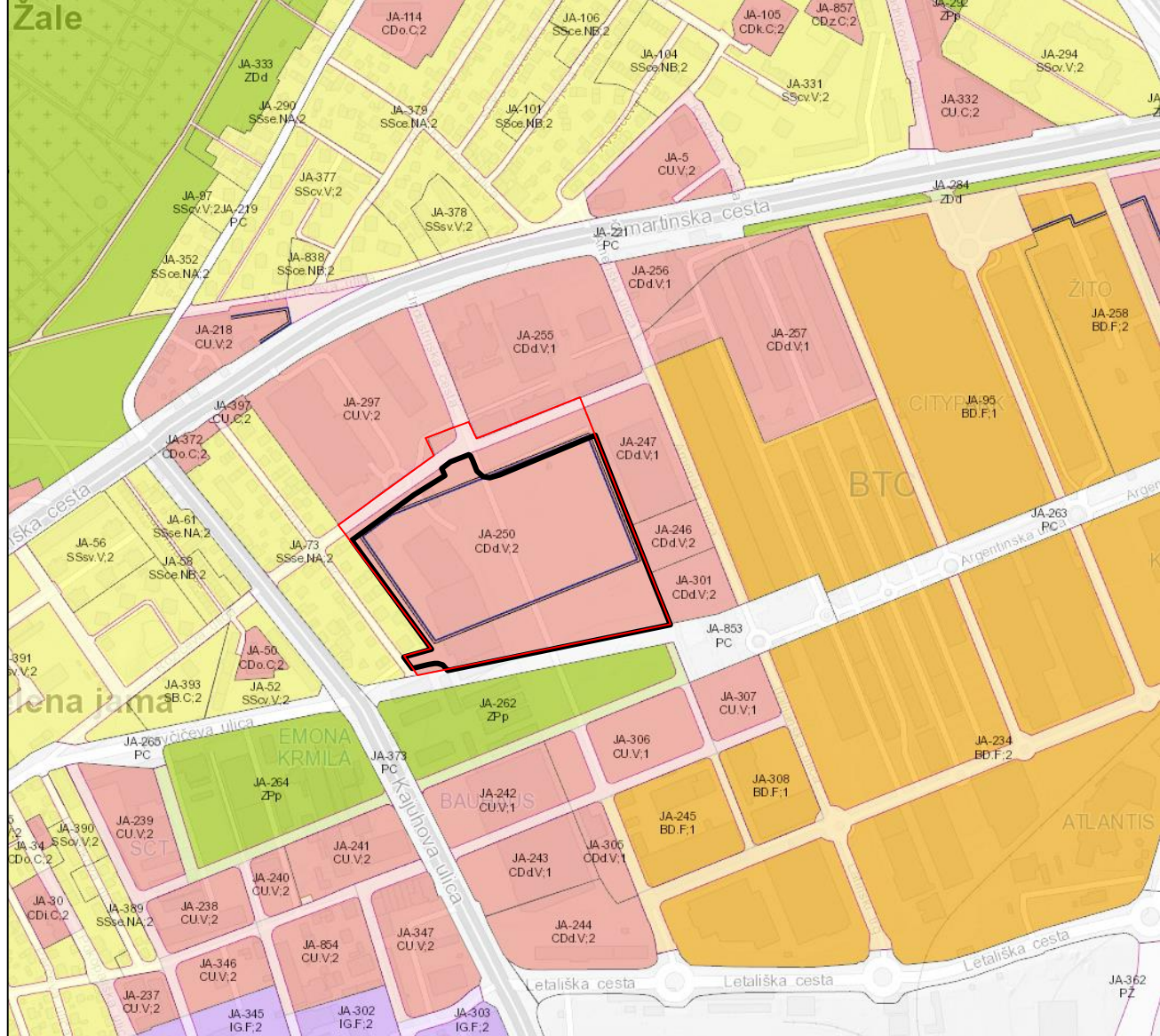
- Območja okoljske infrastrukture**

- Območja za potrebe obrambe v naselju**

- Površine razpršene poselitve**

- Razpršena gradnja**
- zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

- OBLASTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
 - K2 Druga kmetijska zemljišča
- OBLASTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ**
- G1 Gozdna zemljišča
 - G2 Območja gozdov
- OBLASTI VODNIH ZEMLJIŠČ**
- V1 Območja površinskih voda
 - V2 Celinske vode
- OBLASTI VODNE INFRASTRUKTURE**
- W1 Območja vodne infrastrukture
- OBLASTI DRUGIH ZEMLJIŠČ**
- M1 Območja mineralnih surovin
 - M2 Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- OBLASTI ZA POTREBE VARNOSTI**
- N1 Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
 - N2 Območja za potrebe obrambe zunaj naselij



Območje lokacijske preveritve kot del EUP JA-250
EUP JA-250

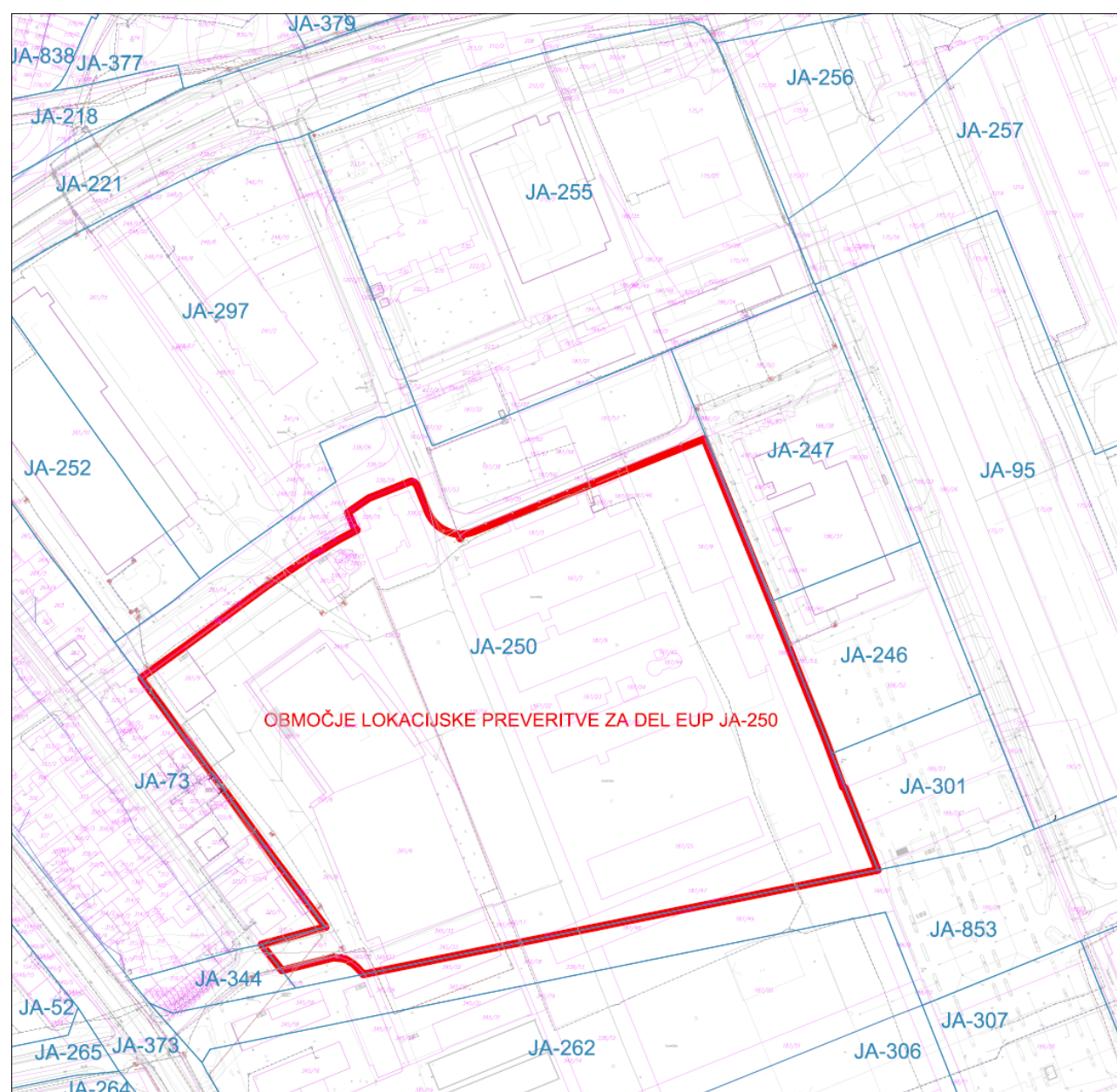
LUZ

Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL EUP JA-250
OBLASTI LOKACIJSKE PREVERITVE
OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora

LEGENDA

-  MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
-  TOPOGRAFSKI NAČRT
-  KATASTRSKI NAČRT
-  JA-250 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA



Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP JA-250
OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

LEGENDA

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

IDEJNA ZASNOVA OBMOČJA IZVEN OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

TOPOGRAFSKI NAČRT

KATASTRSKI NAČRT

JA-250

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

GRADBENA MEJA

NAČRTOVANI TRGOVSKI OBJEKT IKEA

▽△

UVOZ / IZVOZ V OBMOČJE / IZ OBMOČJA

▼▲

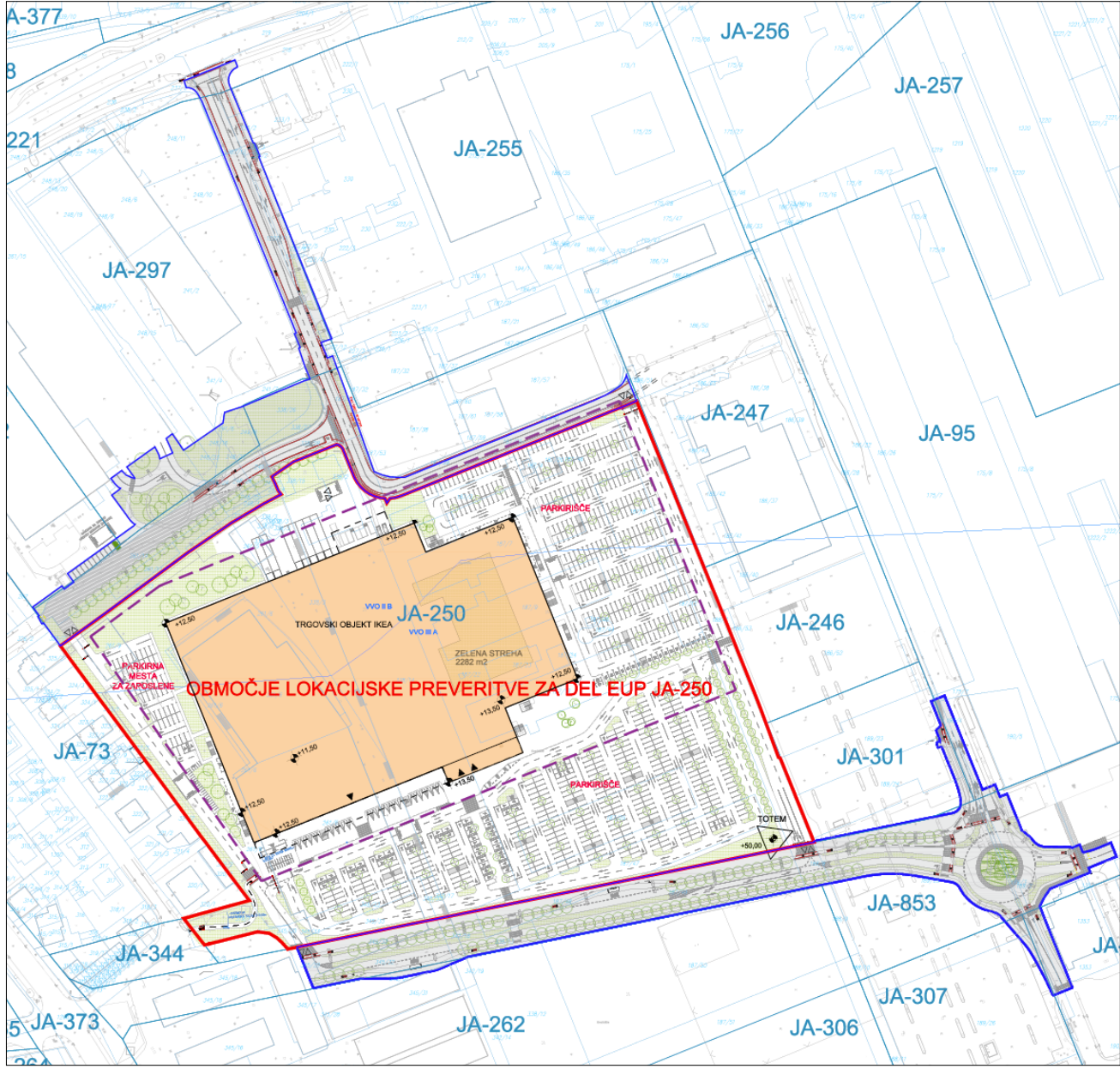
GLAVNI VHOD / IZHOD V OBJEKT / IZ OBJEKTA

ZELENE RAŠČENE POVRŠINE

ZELENA STREHA

DREVEŠA IN GRMOVNICE

PROMETNA SIGNALIZACIJA





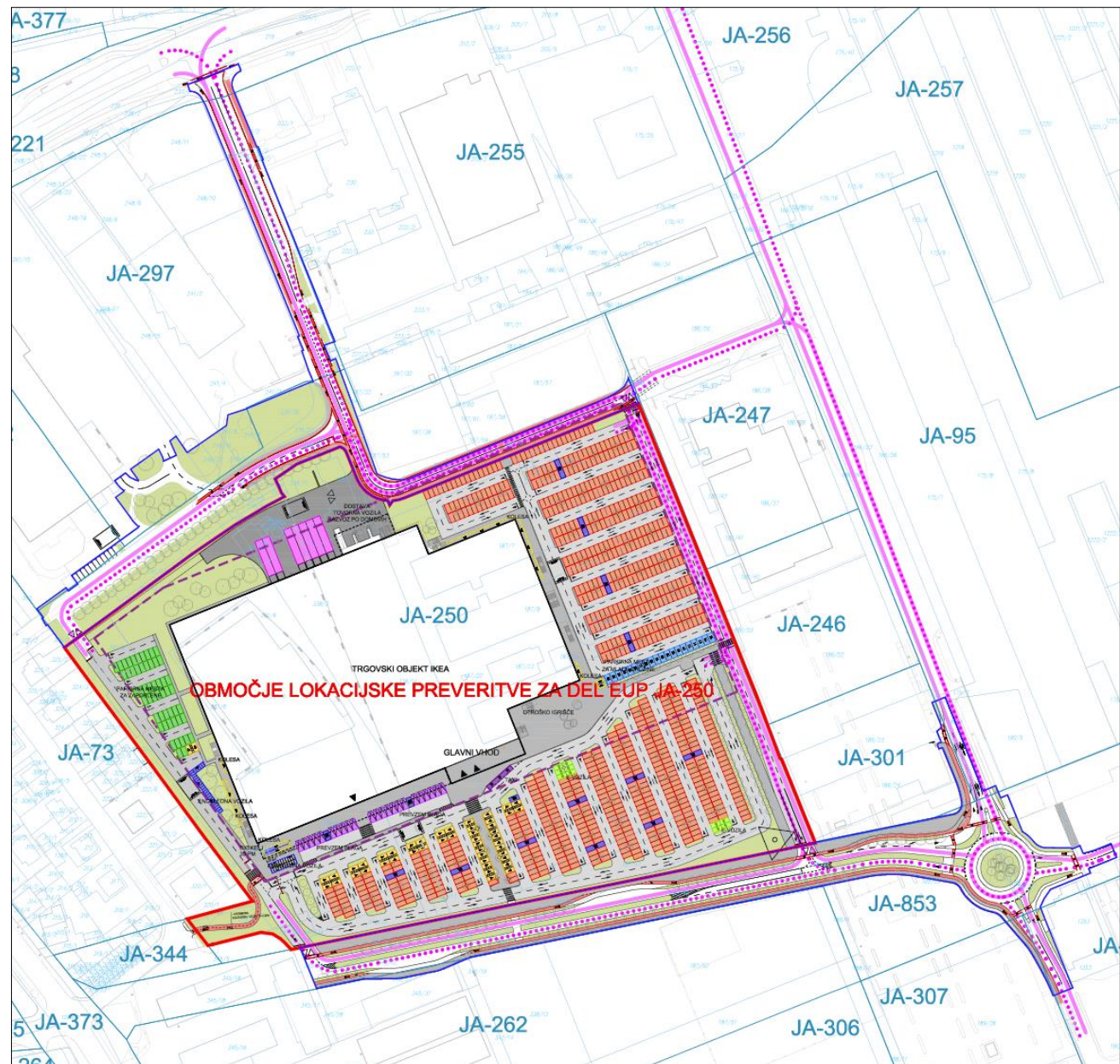
Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP JA-250

ZAZIDALNA SITUACIJA S PROMETNO UREDITVIJO

začasno stanje

LEGENDA	
—	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
—	IDEJNA ZASNOVA OBMOČJA IZVEN OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
—	TOPOGRAFSKI NAČRT
—	KATASTRSKI NAČRT
—	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
—	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
---	GRADBENA MEJA
—	MOŽNOSTI UVOZOV V OBMOČJE
---	MOŽNOSTI IZVOZOV IZ OBMOČJA
—	TOPOGRAFSKI NAČRT
—	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
—	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
—	NAČRTOVANI TRGOVSKI OBJEKT IKEA
▽△	UVOZ / IZVOZ V OBMOČJE / IZ OBMOČJA
▼▲	GLAVNI VHOD / IZHOD V OBJEKT / IZ OBJEKTA
—	ZELENE RASČENE POVRŠINE
—	DREVEŠA IN GRMOVNICE
—	PROMETNA SIGNALIZACIJA
—	KOLESA
—	INVALIDI
—	ELEKTRO POLNILNICE
—	OBIČAJNA PM
—	MOTORNA KOLESA
—	NAKUPOVALNI VOZIČKI
—	DRUŽINE Z MAJHNIMI OTROKI
—	ZAPOSLENI
—	TOVORNA VOZILA - DOSTAVA
—	PREVZEM BLAGA
—	TAXI
—	POVRŠINE ZA PEŠCE
—	KOLESARSKE STEZE
—	SKUPNI PROMETNI PROSTOR
—	SKUPNI PROMETNI PROSTOR - ZAPOSLENI
—	POVRŠINE ZA TOVORNI PROMET



Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

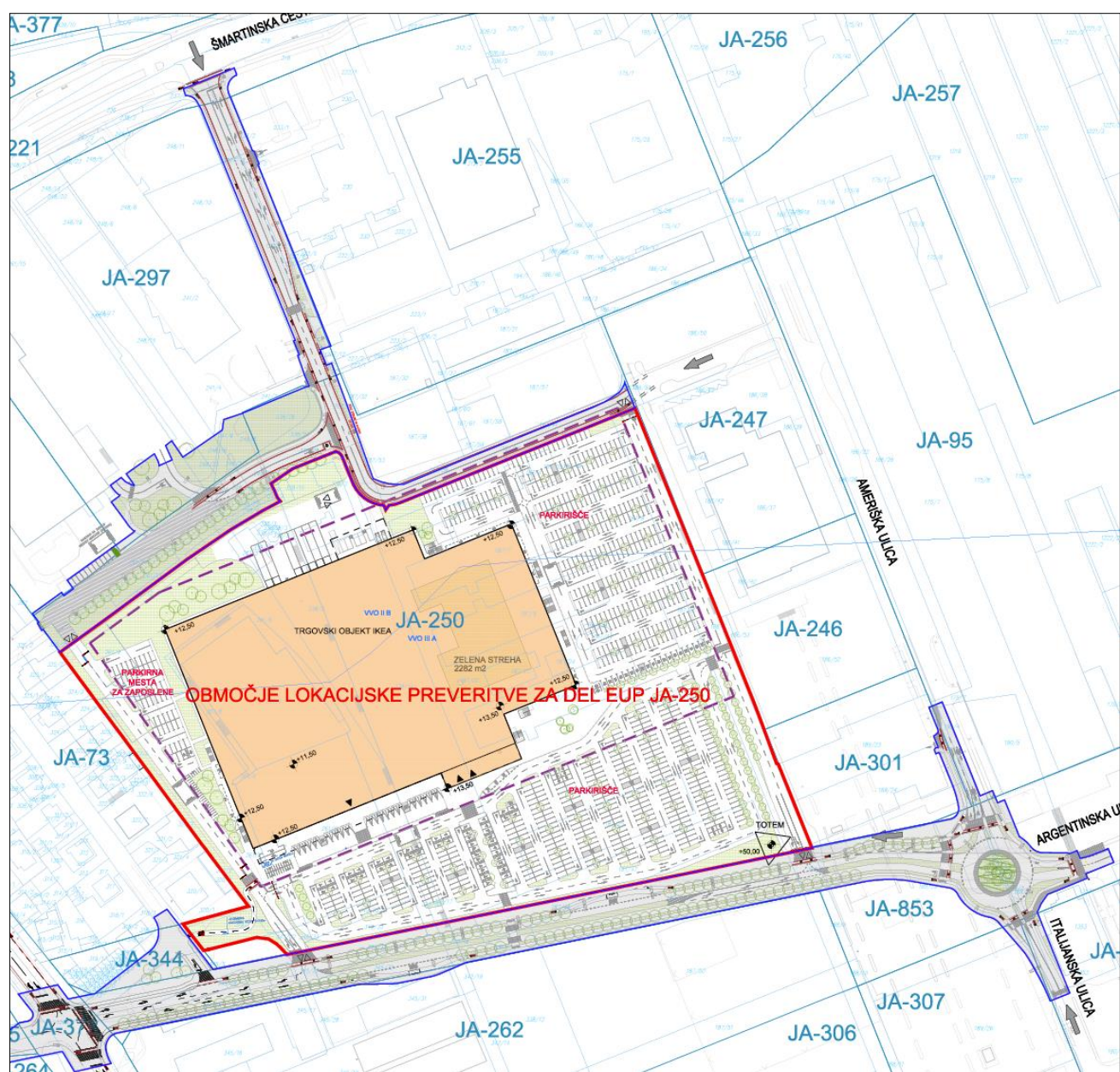
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP JA-250

ZAČASNA SITUACIJA S PROMETNO UREDITVIJO

prikaz različnih uporabnikov (začasno stanje)

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- IDEJNA ZASNOVA OBMOČJA IZVEN OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- JA-250
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- GRADBENA MEJA
- NAČRTOVANI TRGOVSKI OBJEKT IKEA
- UVOZ / IZVOZ V OBMOČJE / IZ OBMOČJA
- GLAVNI VHOD / IZHOD V OBJEKT / IZ OBJEKTA
- ZELENE RAŠČENE POVRŠINE
- ZELENA STREHA
- DREVEŠA IN GRMOVNICE
- PROMETNA SIGNALIZACIJA



Izdelovalec:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP JA-250
ZAZIDALNA SITUACIJA S PROMETNO UREDITVIJO
končno stanje