



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35023-8/2022-38

Datum: 20. februar 2023

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 del območja urejanja ŠP 4/1-1 -
Avtotehna (za F30a)

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
mag. Katarina Konda, 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 del območja urejanja ŠP 4/1-1 - Avtotehna (za F30a).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3, 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na __. seji dne __. __. 2023 sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja urejanja ŠP 4/1-1 - Avtotehna (za F30a)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega parcelo št. 766/27 in del parcele št. 766/26 v katastrski občini 1738 Dravlje, in se po Odloku 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, 78/19 – DPN in 59/22) nahaja v enoti urejanja prostora DR-707 s podrobnejšo namensko rabo CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12, 42/18 in 59/22; v nadaljnjem besedilu: UN) in se po določbah UN nahaja v funkcionalni enoti F30a.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz drugega odstavka 12. člena UN, ki določa maksimalni indeks izrabe, in sicer tako, da za funkcionalno enoto F30a velja maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$ (bruto etažna površina stavb, F = površina funkcionalne enote).

3. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3002
Številka: 35023-8/2022
Ljubljana, __. __. 2023

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna
(za F30a)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (za F30a) (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v 299. členu, da se postopki lokacijskih preveritev, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih – po ZUreP-2;
 - v tretjem odstavku 338. člena, da se ZUreP-2 uporablja za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona.
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; 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 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. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - 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. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Zakon o urejanju prostora in lokacijska preveritev

ZUreP-2 je uvedel lokacijsko preveritev kot dodaten instrument prostorskega načrtovanja. Lokacijsko preveritev zakon določa v 127. do 133. členu.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev brez spremembe prostorskega akta.

ZUreP-2 določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, zakon za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem aktu. (*ZUreP-2, 127. člen, druga alineja, in 129. člen, prvi odstavek*).

Objektivne okoliščine so:

- 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.
(*ZUreP-2, 129. člen, drugi odstavek*)

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
 - gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
 - investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.
- (ZUreP-2, 129. člen, tretji odstavek)

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
 - 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,
 - ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
 - ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- (ZUreP-2, 129. člen, četrti odstavek)

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

Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja. (ZUreP-2, 133. člen, tretji odstavek)

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

A. Postopek lokacijske preveritve

Pobuda: MOL je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 5. 4. 2022.

Pobuda je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, določenih za območje lokacijske preveritve, je naslednje:

namesto indeksa izrabe $IF = BEP/F = 1$ se dopusti višji indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve je poslalo podjetje Hram naložbe d.o.o., Celovška cesta 206, 1000 Ljubljana, ki ima v lasti zemljišča, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev (v nadaljnjem besedilu: investitor).

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A2, 4208 Šenčur.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna (za F30a), številka projekta P155154-1 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve).

MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Elaborat lokacijske preveritve je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

Plačilo stroškov: MOL je 5. 4. 2022 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18).

Investitor je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 19. 4. 2022.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 3002.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 15. 6. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MOL je mnenja nosilcev urejanja prostora prejela med 29. 6. 2022 in 22. 12. 2022 – natančneje so navedena v nadaljevanju (točka E).

Javna razgrnitev: MOL je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 17 dni, in sicer v času od 29. 8. 2022 do 14. 9. 2022.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Dravlje, 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, kakor tudi pobudnika in lastnika zemljišč v obravnavani enoti urejanja prostora po OPN MOL – ID oziroma funkcionalni enoti po UN.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

Vodenje postopka: Postopek lokacijske preveritve vodita mag. Katarina Konda, 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.

Spis postopka je na vpogled na sedežu Oddelka za urejanje prostora MOL, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana.

B. Namen in predmet lokacijske preveritve

Območje, lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Šiški, v katastrski občini Dravlje (1738). Območje predstavlja zemljišča v širšem območju t.i. »Partnerstva Celovška«. Nahaja se ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji.



LEGENDA

- območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov
- območje lokacijske preveritve
- CDd območje centralnih dejavnosti brez stanovanj
- PC površine cest
- območje LP

Izsek iz OPN MOL - ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve

Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DR-707, za katero je 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 – obj. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) določen način urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.

Podrobnejša namenska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

Do uveljavitve OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4 se EUP DR-707 ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12, 42/18 in 59/22; v nadaljnjem besedilu: UN).

Območje UN je razdeljeno na več funkcionalnih enot (od F1 do F30b), območje lokacijske preveritve se nanaša na funkcionalno enoto F30a.

Stanje

Gre za nepozidano zemljišče. Predhodno zgrajeni objekti na lokaciji so bili že odstranjeni (servisne in avtomehanične delavnice, avtopralnica, skladiščni in poslovni objekti), zemljišče je pripravljeno za novogradnjo.

Na južnem robu območja lokacijske preveritve meji na servisno cesto severne obvoznice, na vzhodnem robu na interno dostopno cesto, na severnem na nepozidana stavbna zemljišča ter na zahodnem robu na območje funkcionalne enote F30b, v kateri se nahaja poslovna stavba zavarovalnice Generali.

Namen

Na območju lokacijske preveritve namerava investitor graditi poslovni center, in sicer v dveh ločenih etapah:

- v 1. etapi namerava na vzhodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30a) zgraditi horizontalni poslovni objekt, za katerega bo gradbeno dovoljenje pridobil še pred uveljavitvijo OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4, na podlagi veljavnega UN;
- v 2. etapi namerava na zahodnem delu EUP DR-707 (v funkcionalni enoti F30b) dozidati horizontalni poslovni objekt z vertikalnim poudarkom (do višine 100 m). Za izvedbo 2. etape je predhodno treba sprejeti OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.



Prikaz delitve območja na 1. etapo, ki se ureja z UN, in 2. etapo razvoja, katere ureditev bo določena z novim OPPN 474.

Razlog, da se je investitor odločil za etapno gradnjo poslovnega centra je dejstvo, da je na obravnavanem območju v uporabi več poslovnih prostorov, za katere bi bilo v času gradnje novega poslovnega centra potrebno zagotoviti nadomestne prostore.

Na podlagi potreb investitorja je bilo zato preverjenih več možnosti za realizacijo njegove namere, med katerimi se je etapna gradnja poslovnega centra izkazala kot najustreznejša.

S takojšnjim pristopom k realizaciji 1. etape si bo investitor zagotovil zadostne poslovne površine, da bo lahko pred odstranitvijo obstoječega objekta v F30b in gradnjo 2. etape poslovnega centra obstoječe dejavnosti preselil v nov objekt.

Ker je bil UN, ki ureja obravnavano območje, izdelan in sprejet pred več kot 25 leti, ni mogel upoštevati vseh danes znanih potreb investitorja, niti ni mogel predvideti tehničnih in tehnoloških rešitev, ki so se v fazi priprave idejne zasnove za poslovni center, glede na potrebe namembnosti, ki se umeščajo v objekt, izkazale za ustreznejše ali primernejše od predpisanih v UN.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da MOL poda pobudo, da z izvedbo lokacijske preveritve za namen izpolnitve njegove investicijske namere, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev UN.

Dopustni posegi in pogoji za urejanje

Na območju F30a se z lokacijsko preveritvijo dopusti višji indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$, namesto dopustnega v UN, ki je $IF = BEP/F = 1$.

Predlagano individualno odstopanje je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije veljavnega UN in ne povzroča konfliktov v prostoru.

C. Določila OPPN, za katera se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Za realizacijo investitorjeve namere se predlaga odstopanja od prostorskega izvedbenega pogoja iz 12. člena UN (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12, 42/18 in 59/22), ki določa dopustno izrabo zemljišč.

12. člen

Za funkcionalne enote ob Celovški cesti je določena maksimalna izraba z gradbenimi mejami, gradbenimi linijami in z višinskim gabaritom.

Za vse ostale funkcionalne enote velja maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$ (bruto etažna površina stavb, F = površina funkcionalne enote).

D. Obstoje objektnih okolščin in izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev.

Predmet te lokacijske preveritve je dopustitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, in sicer se za konkretno investicijo predlaga višji faktor izrabe zemljišč, kot ga določa veljavni UN.

Predlagani faktor izrabe zemljišč še vedno ne presega po OPN MOL – ID dopustne izrabe zemljišč za OPPN, ki je predviden na obravnavanem območju.

V Prilogi 2 (Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN) k OPN MOL – ID je za obravnavano EUP DR-707 določen naslednji faktor izrabe zemljišč: FI(največ) = 1,6.

Z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje določil glede dopustne izrabe zemljišč je sledeče:

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz drugega odstavka 12. člena UN, ki določa maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$, in sicer tako, da se za območje F30a dopusti višji indeks izrabe $IF = BEP/F = 1,3$.

Obrazložitev objektnih okolščin

Zaradi potrebe po zagotavljanju dodatnih pisarniških prostorov v medetaži predvidenega poslovnega objekta bi bilo z LP smiselno dopustiti višji maksimalni indeks izrabe, ki bo omogočal izvedbo večje površine medetaže.

Na območju funkcionalne enote F30a je bil že sprejet Sklep o lokacijski preveritvi za del območja UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 Avtothna (za F30a) (Uradni list RS, št. 28/21 - v nadaljevanju: Sklep o LP), s katerim so bila dopuščena nekatera odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev UN. Za obravnavano lokacijsko preveritev je pomembno, da je bilo dopuščeno odstopanje od pete alineje 14. člena UN tako, da se za poslovne objekte dopusti vertikalni gabarit stavb do P+Me+2 namesto prej dovoljenega P+2. V horizontalnem poslovnem objektu v funkcionalni enoti F30a je s tem dopuščena medetaža.

To medetažo mora investitor v nameravanim obsegu zgraditi že v 1. etapi gradnje poslovnega centra, torej v okviru izgradnje horizontalnega poslovnega objekta. Povečanje kapacitet objekta 1. etape bi bilo na podlagi veljavnega UN in Sklepa o LP možno le še znotraj gabaritov objekta, za katerega se že pridobiva gradbeno dovoljenje in sicer tako, da bi se povečala površina medetaže. To pa pomeni, da se sicer brez povečanja gabaritov poveča bruto tlorisna površina tega objekta, s tem pa objekt pride v neskladje z določbo 12. člena UN, ki določa, da je za vse funkcionalne enote, ki se ne nahajajo ob Celovski cesti maksimalni indeks izrabe $IF = BEP/F = 1$. Gre za enak indeks, kot ga OPN MOL ID definira kot faktor izrabe zemljišča FI. V Prilogi 2 (Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN) k OPN MOL ID je za EUP DR-707, v kateri je tudi območje lokacijske preveritve, določen višji dopusten faktor izrabe zemljišč, in sicer FI(največ) = 1,6, kar je določeno tudi kot izhodišče za pripravo OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4.

Ob določitvi izhodišč za OPPN 474 v spremembah OPN MOL ID je tako nastalo neskladje med OPN MOL ID in 12. členom UN, ki še ni bilo odpravljeno. Kar predstavlja objektivno okolšchino, ki omogoča odstopanje od PIP, »medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta«.

Odstopanje, ki bo omogočilo višjo izrabo zemljišča, ne spreminja osnovnega koncepta ureditve, ki ga določa UN, ampak omogoča optimalnejšo zasnovo objekta glede na predvidne programe, povečuje urbanistično izrabo kvalitetnega mestnega prostora ob ljubljanski obvoznici ter rešuje konflikt med različnimi, po UN dopustnimi rabami znotraj pritlične etaže stavbe.

Odstopanje od PIP, s katerim bo investitorju omogočena višja izraba zemljišča, je skladno tudi s cilji prostorskega razvoja občine, saj se območje UN, skladno z OPN MOL – SD nahaja v območju srednje do visoke zazidave ter skladno z OPN MOL – ID na območju predvidenega OPPN 474, za katerega je v izhodiščih za njegovo pripravo določena višja izraba zemljišč ($FI = 1,6$), kot jo dopušča trenutno veljavni UN.

Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Zemljišča na območju lokacijske preveritve so skladno z OPN MOL – ID opredeljena kot stavbna zemljišča, znotraj enote urejanja prostora z oznako DR-707. Podrobnejša namenska raba obravnavane EUP je CDd – območje centralnih dejavnosti brez stanovanj.

Skladno z OPN MOL – ID je za obravnavano EUP predvidena izdelava novega OPPN 474: Partnerstvo Celovška 4, do njegove uveljavitve pa se območje ureja z UN (Uradni list RS, št. 6/94, 78/10, 99/12 in 42/18).

Skladno z veljavnim UN je na območju lokacijske preveritve dopustna gradnja poslovnega centra, ki bo kljub predlaganemu individualnemu odstopanju še vedno skladna z osnovnim gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta. Pri gradnji poslovnega centra bodo razen predlaganih individualnih odstopanj upoštevani vsi drugi prostorsko izvedbeni pogoji UN.

Vpliv gradnje poslovnega centra na bivalne in delovne pogoje na območju obravnave je bil preverjen skozi postopek sprejemanja prostorsko izvedbenega akta (UN) in se s predlaganimi individualnimi odstopanji ne bo spremenil.

Obravnavano območje se nahaja neposredno ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice ter je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji. Lokacijo zaradi obstoječih ureditev (starejše stavbe, parkirišče, nevzdrževane zunanje ureditve) lahko ocenimo kot degradirano.

Gradnja sodobno zasnovanega poslovnega centra bo izboljšala podobo območja ob glavni mestni vpadnici, v novo nastajajočem centru Šiške.

Predlagano individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom prostorsko izvedbenega akta (UN).

Umestitev poslovnega centra kljub predlaganemu individualnemu odstopanju ne bo spremenila načrtovanega videza območja z UN.

Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Zaradi omogočanja individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN pri gradnji poslovnega centra se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne bodo spremenile.

Gradnja poslovnega centra je v celoti predvidena na zemljiščih investitorja, ki se skladno z veljavnim prostorskim aktom (UN) nahajajo na območju funkcionalne enote F30a.

Medetaža bo zgrajena znotraj tlorisnih gabaritov osnovnega objekta, ki jih dopušča tudi že veljavni UN in ne bo imela vplivov na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Individualno odstopanje ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Skladnost s pravnimi režimi in z državnimi prostorskimi akti

Individualno odstopanje ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi ali s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih območjih varovanj:

Vodovarstveno območje: ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja:

- 3A / Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del)
- 2B / Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom (manjši del)
- Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkih ogljikovodikov (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja)

Gradnja poslovnega centra je predvidena na ožjem vodovarstvenem območju, ki se v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) nahaja v vodovarstvenem območju z oznako 3A – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (pretežni del območja lokacijske preveritve). Manjši del območja lokacijske preveritve se sicer nahaja tudi na vodovarstvenem območju z oznako 2B - podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, na tem delu je predvideno le urejanje zunanjih površin (prometni dostop, površine za mirujoči promet, ipd....).

Ker se lokacija predvidene gradnje poslovnega centra nahaja na vodovarstvenem območju bo pri projektiranju in izvedbi potrebno upoštevati omilitvene ukrepe, ki so določeni za posege na vodovarstvena območja.

Odvajanje in čiščenje odpadnih vod iz območja bo urejeno skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

Zaradi večje medetaže se vpliv na vodovarstveno območje ne bo povečal.

III. stopnja varstva pred hrupom:

Skladno z OPN MOL – ID se območje lokacijske preveritve nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL – ID.

Zaradi predlaganega individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se vplivi na raven hrupa na obravnavanem območju ne bodo bistveno spremenili. Gradnja poslovnega centra s predlaganimi individualnimi odstopanji bo še vedno skladna z osnovno namero prostorskega akta za obravnavano funkcionalno enoto.

Državni prostorski izvedbeni akti:

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov in izven območij državnih prostorskih izvedbenih aktov v pripravi.

Za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest je DARS v letu 2017 pričel z aktivnostmi za pripravo državnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: DPN). Ministrstvo za infrastrukturo je v marcu 2019 Ministrstvu za okolje in prostor podalo Pobudo za pričetek DPN.

V Pobudi je ob obravnavnem območju lokacijske preveritve kot ena izmed možnih rešitev predvidena širitev obstoječe hitre ceste v šestpasovnico, na mestu križanja hitre ceste s Celovško cesto pa je predvidena gradnja novega krožnega križišča.

Predlagano povečanje medetaže ne bo imelo vpliva na predvidene ureditve na obodnih cestah, saj bo izvedeno znotraj gabaritov objekta za katerega je bilo že izdano gradbeno dovoljenje.

Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, niti z državnimi prostorskimi akti.

Predlagano individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na območju funkcionalne enote F30a izpolnjuje vse pogoje iz 129. člena ZUreP-2 in ni v nasprotju z namensko rabo prostora.

Omogočanje individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev na obravnavanih zemljiščih investitorju predstavlja možnost takojšnje realizacije njegove investicijske namere.

E. Mnenja nosilcev urejanja prostora

Poziv MOP za id. št. in mnenje o ustreznosti elaborata: MOL je 29. 4. 2022 Ministrstvu za okolje in prostor poslala poziv, da LP dodelijo identifikacijsko številko in posredujejo mnenje glede ustreznosti elaborata LP.

Poziv za mnenja: MOL je 15. 6. 2022 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede Elaborata lokacijske preveritve.

Poziv je bil naslovljen na državne in lokalne nosilce urejanja prostora ter ostalim udeležencem:

Državni nosilci urejanja prostora:

- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova c. 52, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za ceste, Langusova 4, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za železnice in žičnice, Langusova 4, 1000 Ljubljana

- DARS, Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d., Ulica XIV. divizije 4, 3000 Celje
- RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ljubljana, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Cankarjeva ulica 10, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, Verovškova cesta 70, 1000 Ljubljana
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana

Ostali udeleženci:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
- ELES d.o.o, Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana Stegne 19, 1210 Ljubljana Šentvid
- Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
- MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

Prejem mnenj:

Mnenje o ustreznosti elaborata in id. št. je poslalo:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-113/2022-2550-3 – 10922-06, datum 8. 06. 2022,

Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora je občina prejela med 29. 06. 2022 in 16. 2. 2023.

Mnenja so poslali:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35028-94/2020-5, prejeto dne 22. 12. 2022,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-158/2022-3-DGZR, prejeto dne 30. 6. 2022,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, št. 37167-2723/2020/6, prejeto dne 18. 7. 2022,
- DARS d.d., št. 7.0.2./2020-PTPP/VD-2552, prejeto dne 1. 7. 2022,
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, 35023-8/2022-21, prejeto 13. 7. 2022 in 35023-8/2022-39, prejeto 16. 2. 2023,
- MOL, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, odsek za urbano ekonomiko, št. 3545-15/2022-2 (35023-8/2022) prejeto dne 10. 8. 2022,
- MOL Oddelek za zaščito in reševanje, št. 843-24/2022-2 prejeto dne 29. 6. 2022,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o. (področje oskrbe z vodo), št. VOK-350-055/2022-002, prejeto dne 18. 7. 2022,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o. (področje odvajanja odpadnih voda), št. VOK-350-056/2022-002, prejeto dne 18. 7. 2022,
- Vodovod-Kanalizacija d.o.o. (področje odpadkov), št. VOK-341-009/2022-081 prejeto dne 28. 7. 2022

- Energetika Ljubljana d.o.o. (sistem oskrbe z zemeljskim plinom), št. 3519RP106_JPE-301-022/2020-005, prejeto dne 1. 7. 2022
- Energetika Ljubljana d.o.o. (daljinski sistem oskrbe s toploto), št. 3518RD31_JPE-301-022/2020-004, prejeto dne 1. 7. 2022,
- Javna razsvetljave d.d., št. 487/22, prejeto dne 17. 8. 2022
- Plinovodi d.o.o., št. S22-356/P-MP/KP, prejeto dne 19. 7. 2022
- Telekom Slovenije, d.d., št. 110385-LJ/3544-IB, prejeto dne 29. 6. 2022
- Telemach d.o.o., št. mol09/22-SO, prejeto dne 1. 7. 2022
- Elektro Ljubljana d.d., št. 3308 (49531/2022-AG), prejeto dne 20. 7. 2022

III. POGLAVITNA REŠITEV

V funkcionalni enoti F30a se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednja individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev UN:

- za funkcionalno enoto F30a se maksimalni indeks izrabe IF zviša iz 1 na 1,3.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Trajanje javne razgrnitve: Javna razgrnitev je potekala od 29. 8. 2022 do 14. 9. 2022.

Lokacija javne razgrnitve: Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na naslednjih lokacijah:

- Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
- sedež Četrtna skupnosti Dravljje, Draveljska ulica 44, Ljubljana;
- spletni strani MOL:
<https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

Obvestilo sosedom: O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi sosedo območja lokacijske preveritve.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve ni bilo oddanih pripomb.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Podlage za izračun komunalnega prispevka se s predlogom sklepa ne spreminjajo.

Pripravil:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.

Višji svetovalec

Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Priloga:



LEGENDA

- območja veljavnih prostorskih izvedbenih aktov
- območje lokacijske preveritve
- CDd območje centralnih dejavnosti brez stanovanj
- PC površine cest
- LP območje LP

Izsek iz OPN MOL – ID s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča obroba)



Izsek iz UN za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna s prikazom meje območja lokacijske preveritve (rdeča obroba)