



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: 35023-11/2021-37

Datum: 16. 2. 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 iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (za del prostorske enote P2)

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 iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (za del prostorske enote P2).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (za del prostorske enote P2)

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 2161/1, 2162/1, 2162/2 in 2162/3, vse v katastrski občini 1737 Tabor (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v prostorski enoti P2.

(3) Območje lokacijske preveritve 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 MS-156 s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v sedmem odstavku 9. člena in prvem odstavku pod »2. Višinski gabariti« v 14. členu OPPN v delu, ki se nanaša na tehnično etažo nove stolpnice, in sicer tako, da se v tehnični etaži stolpnice, poleg prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave, dopusti tudi izvedbo bara.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3105

Številka: 35023-11/2021-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (za del prostorske enote P2)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (za del prostorske enote P2) so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, ter da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2.
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

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.

Zakon 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*).

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)

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, četrty 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 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 dne 23. 3. 2022 prejela pobudo investitorja za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda je bila dana za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. S pobudo je predlagano individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki dopušča izvedbo tehnične etaže nad določeno višino objekta, v kateri je dopustna izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne inštalacije in telekomunikacijske naprave.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je po pooblastilu družbe Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova 19, 3000 Celje (v nadaljnjem besedilu: investitor) podalo podjetje CITY STUDIO d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana.

Izdellovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje CITY STUDIO d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana.

Elaborat: Izdelovalec je pripravil Elaborat lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za območje Bavarskega dvora (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve). MOL je v skladu s četrtyim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Plačilo stroškov: MOL je 12. 5. 2022 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 13. 5. 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: 3105.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 6. 9. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 8. 9. 2022 in 9. 1. 2023.

Javna razgrnitev: Elaborat lokacijske preveritve je bil, skupaj s pobudo, javno razgrnjen od 28. 11. 2022 do 12. 12. 2022. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL,

na sedežu Četrtna skupnosti Center in na spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve na MOL ni prispela nobena pripomba.

Občinski urbanist: Naloge v postopku lokacijske preveritve v skladu s ZUreP-2 izvaja mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. PREDMET IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija: Območje lokacijske preveritve se nahaja v Četrtni skupnosti Center, med Pražakovo ulico, Slovensko cesto in Trgom Osvobodilne fronte.

Zemljišča v območju lokacijske preveritve se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – popr., 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – popr., 71/14 – popr., 92/14 – popr., 17/15 – popr., 50/15 – popr., 88/15 – popr., 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – popr., 42/18, 78/19 – popr. in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v enoti urejanja prostora MS-156 z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Bavarskega dvora (Uradni list RS, št. 83/08, 78/10, 43/14, 50/16 in 103/20; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Stanje: Vsa zemljišča v območju lokacijske preveritve so v lasti investitorja – Zlatarna Celje d.o.o. Investitor je na zemljiščih nedavno dokončal gradnjo stolpnice – hotela. Skladno z OPPN je nad dopustno višino stavbe izvedel tehnično etažo, v kateri so, v osrednjem delu, urejeni prostori za tehnične naprave in inštalacije. Fasade objekta investitor ni zaključil na dopustni višini objekta - zgornji koti zadnje plosče, ampak jo je izvedel tudi v višini tehnične etaže.



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku

Namen: Investitor želi v obodnem delu tehnične etaže, med prostori s tehničnimi napravami in instalacijami ter fasado stolpnice, urediti bar.

V 9. členu OPPN je določeno, da so tehnične etaže namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov, v 14. členu OPPN pa je določeno, da je dopustna višina stolpnice 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave. Določila OPPN ne dopuščajo izvedbe bara na strehi objekta (nad dopustno višino objekta), na strehi je dopustna le ureditev »tehnične etaže« v kateri se lahko postavi razne tehnične naprave in instalacije.

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev OPPN za del prostorske enote P2, tako da se v tehnični etaži, v obodu med tehničnimi napravami in fasado stolpnice, dopusti izvedbo bara z razgledom.

C. DOLOČILA OPPN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO Odstopanje

C.1 Predlaga se odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 9. členu OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) v sedmem odstavku, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»Tehnične etaže so namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov.«.

C.2 Predlaga se odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v 14. členu OPPN (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo), v prvem odstavku pod naslovom »2. Višinski gabariti«, ki se glasi (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»Višina stolpnice je 72 m. Ta omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave.«

Č. OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE ZA INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Z lokacijsko preveritvijo se skladno s 129. členom ZUreP-2 lahko dopusti možnost individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. 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.

Objektivne okoliščine: Objektivna okoliščina za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki ne dopuščajo ureditve bara v tehnični etaži stolpnice, je omejujoča okoliščina zaradi uporabe 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..

Tehnična rešitev je izvedba zastekljenega hodnika po obodu tehnične etaže, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila poznana, je pa še vedno ustrezna z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

V času izdelave OPPN je bila na tehnični etaži predvidena izvedba parapeta (venca), ki bi preprečeval padec s strehe in hkrati zastiral pogled na tehnološke in instalacijske naprave v tehnični etaži. Instalacije bi lahko bile z večje razdalje in z višjega nivoja še vedno vidne. Parapet ne bi imel funkcije zvočne zaščite in hrup, ki ga proizvajajo tehnične naprave, bi se širil v okolico. V fazi izdelave projektne

dokumentacije za hotel se je arhitektu porodila zamisel izvedbe zastekljenega hodnika po celotnem obodu tehnične etaže stolpnice. Izvirna arhitekturna rešitev avtorja objekta profesorja Borisa Podrecca zagotavlja estetsko zastiranje strojnih instalacij, ki so umeščene v osrednjem delu tehnične etaže, celovitost fasade objekta in hkrati povišanje objekta. Zastekljen hodnik ima funkcijo dvojne fasade in predstavlja predvsem ustreznejšo tehnično in tehnološko rešitev, saj deluje kot protihrupna zaščita in pripomore k temu, da se hrup strojnih naprav ne širi v okolico. Omenjeno dejstvo predstavlja ustreznejšo oz. primernejšo rešitev z vidika varstva okolja, saj ima tudi funkcijo protihrupne zaščite. Z izvedbo te celovite arhitekturne rešitve je nastal prostor, ki ga je smotrno izkoristiti. Glede na lokacijo, višino in obliko prostora, predstavlja ureditev bara najprimernejšo rešitev. Bar z razgledom na vrhu visokega hotela v centru Ljubljane je nedvomno zanimiv in atraktiven za goste in turiste ter prispeva k urbanemu razvoju mesta.

Z lokacijsko preveritvijo bo mogoče realizirati gradbeno namero in po obodu tehnične etaže izvesti bar z razgledom.

D. POGOJI ZA DOPUSTITEV INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA

Predlagana individualna odstopanja morajo, skladno s četrnim odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati naslednje pogoje:

- da niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njimi 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 zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, saj ne spreminja namenske rabe prostora, ne posega v javne površine, niti ne spreminja načina priključevanja predvidenih objektov na javno cestno in komunalno infrastrukturo. Predlagano odstopanje predstavlja dodatno ponudbo hotelskim gostom in turistično atrakcijo.

Obodni zastekljeni hodnik je bil zasnovan kot tehnična rešitev za zastiranje strojnih instalacij in kot protihrupna zaščita okolice pred hrupom strojnih naprav. Sočasno prispeva k estetski rešitvi, ki pripomore k doseganju ciljev s področja urejanja prostora. Odstopanje je prav tako primernejše z vidika varstva okolja in kvalitete bivalnih in delovnih razmer, kar je v javnem interesu in skladno s cilji prostorskega načrtovanja MOL.

Predlagano odstopanje je skladno s 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), ki določa prostorski razvoj občine. Za območje lokacijske preveritve je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Za centralne dejavnosti OPN MOL SD določa (poglavje 6.2.2), da je zasnova prostorskega načrtovanja usmerjena v cilje na mestni ravni, ki so, med drugim, da se jih razmesti v območja, ki so dostopna s sedanjim ali načrtovanim javnim potniškim prometom, in da se spodbuja mešanje skladnih dejavnosti zaradi zagotavljanja dnevne frekventiranosti (delovna mesta), popoldanske zasedenosti (zabava, prosti čas) in stalne navzočnosti prebivalcev (stanovanja). Preprečevati je treba selitev osrednjih mestnih dejavnosti na obrobje. Z umeščanjem ustreznih mešanih dejavnosti je treba krepiti konkurenčnost mestnega središča glede na zunajmestna nakupovalna središča.

Doseganje gradbenega namena prostorskega akta

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, dosežen gradbeni namen OPPN, to je ureditev območja Bavarskega dvora.

V neposredni bližini hotela ni stanovanj. Zaradi izvedbe spremljajočega programa se bivalne in delovne razmere v območju ne bodo poslabšale, saj gre za dejavnost, ki je dopustna v sklopu hotela. Gostinska

dejavnost je skladna z dejavnostmi, ki jih dopušča OPPN kot tudi z dejavnostmi, ki jih dopušča OPN MOL ID v območjih z namensko rabo CU.

Dejavnost se bo vršila znotraj obstoječe stavbe, tako da z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico.

Zaradi ureditve bara z razgledom se ne bo spremenil načrtovani videz območja, kot tudi ne bo nikakršnega vpliva na podobo naselja, saj je predlagan spremljajoči program predviden znotraj obstoječih gabaritov objekta.

Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Dopustni spremljajoči program ne bo vplival na pozidavo sosednjih zemljišč oziroma ne bo zmanjšal možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih, saj se prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba v drugih prostorskih enotah OPPN in na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Sprememba namembnosti dela tehnične etaže ne bo vplivala na velikost, obliko, konstrukcijo in zunanji izgled objekta, prav tako ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj se prostorski izvedbeni pogoji s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo niti v drugih prostorskih enotah znotraj OPPN, niti na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN.

Skladnost s pravnimi režimi in državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Ureditev bara v tehnični etaži ne bo vplivala na pravne režime, ki se nanašajo na:

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

V neposredni bližini načrtovanih stavb ni stanovanj, gostinska dejavnost se bo vršila znotraj obstoječih gabaritov stavbe, tako da z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico. Predlagana dejavnost je v vodovarstvenem območju III A dopustna glede na Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21 in 60/22), ki določa dopustne dejavnosti v vodovarstvenih območjih glede na vodovarstvene režime.

Zastekljen hodnik po obodu tehnične etaže ima ekološko funkcijo, saj preprečuje širjenje hrupa, ki ga proizvajajo tehnične naprave v okolico. Iz tega razloga pozitivno vpliva na varovanje okolja.

Območje lokacijske preveritve ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

E. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MOL 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. 35038-172/2022-2550-6 z dne 13. 9. 2022 in 4. 10. 2022,
- Mnenje ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, št. 35028-132/2022-4 z dne 4. 1. 2023.
- Mnenje ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-210/2022-3-DGZR z dne 21. 9. 2022,
- Mnenje ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 350-160/2022-2 z dne 7. 9. 2022,
- Mnenje Ministrstva za infrastrukturo (letalski promet in pomorski promet), št. 350-185/2022/10-02411517 z dne 4. 10. 2022,
- Mnenje Ministrstva za infrastrukturo, Direktorat za trajnostno mobilnost in prometno politiko, št. 350-87/2022/54-02519730 z dne 8. 9. 2022,

- Mnenje Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, št. 37167-2437/2022/2 (1502) z dne 12. 9. 2022,
- Mnenje Ministrstva za kulturo, št. 35012-184/2022-3340/4 z dne 30. 9. 2022,
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. - kanalizacija, št. VOK-350-095/2022-004 z dne 20. 9. 2022,
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. - vodovod, št. VOK-350-094/2022-004 z dne 13. 9. 2022,
- Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. – sektor za zbiranje odpadkov, št. VOK-341-009/2022-102 z dne 26. 9. 2022,
- Mnenje Elektra Ljubljana d.d., št. 3368 (65525/2022-AG) z dne 20. 9. 2022,
- Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., Oskrba s toploto in oskrba z zemeljskim plinom, št. 3518RD32_JPE-351-1492/2022-002 z dne 8. 9. 2022,
- Mnenje Javne razsvetljave d.d., št. 774/22 z dne 19. 9. 2022,
- Mnenje MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35023-11/2021-16 z dne 14. 9. 2022.

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave OPPN in jih predlagano odstopanje ne zadeva.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz sedmega odstavka 9. člena OPPN, ki določa, da so tehnične etaže namenjene zgolj ureditvi tehničnih prostorov. Odstopanje se dopusti tako, da je v prostorski enoti P2 v tehnični etaži stolpnice, poleg tehničnih prostorov, dopustna tudi izvedba bara.

Dopusti se tudi individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz 14. člena OPPN, ki v prvem odstavku pod točko »2. Višinski gabariti« določa, da je nad višino stolpnice 72 m, ki je določena za zgornjo koto zadnje plošče, dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave.

Odstopanje se dopusti tako, da se v tehnični etaži, ki je nad koto zadnje plošče, poleg prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave, dovoli tudi ureditev bara.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI – JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev

- *Trajanje javne razgrnitve:* Javna razgrnitev je potekala od 28. 11. 2022 do 12. 12. 2022.
- *Lokacija javne razgrnitve:* Gradivo lokacijske preveritve (pobuda, elaborat) je bilo razgrnjeno na:
 - Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, Poljanska cesta 28, Ljubljana;
 - Četrtni skupnosti Center, Štefanova ulica 9, Ljubljana;
 - spletni strani MOL: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mumol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.
- *Obvestilo sosedom:* O javni razgrnitvi je MOL skladno z zakonom pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve.
- *Pripombe z javne razgrnitve:* V času javne razgrnitve ni prispela nobena pripomba.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Sklep lokacijske preveritve nima neposrednih finančnih posledic za proračun MOL.

Pripravila:

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

Vodja Odseka za PIA in prenovo

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

Vodja Oddelka za urejanje prostora