

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



Številka: 35050-2/2019-48
Datum: 8. 1. 2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z
Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja
urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala
vas

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

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

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

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

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča, ki obsegajo naslednje parcele ali dele parcel v katastrski občini 1734 Ježica: 1171/1, 1470/1 in v katastrski občini 1735 Stožice: 241/1, 241/2, in se po določitvah 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) nahajajo v delu enote urejanja prostora PS-74 s podrobnejšo namensko rabo SSsv (splošne večstanovanjske površine). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (Uradni list RS, št. 53/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz šestega odstavka 18. člena OPPN, in sicer tako, da je ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d dopustno izvesti sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a, treba pa ju je izvesti najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.

(2) Pogoji za urejanje ureditev v prostorski podenoti P1d so:

- dovoz do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- dovoz do objektov, zgrajenih na zemljiščih s parcelnima številkami 242/2 in 243/2, obe k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- zagotoviti je treba prehodnost območja po obstoječi poti na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, za pešce in kolesarje do Čerinove ulice ali v skladu z določili OPPN.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1322

Številka: 35050-2/2019-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas, sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti individualno odstopanje, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - 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 uvedel lokacijsko preveritev kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki dopušča individualno odstopanje od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Med drugim, za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, občina lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin, kot so 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, ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. 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 prostorskega akta.

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

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

A. Postopek lokacijske preveritve

Pobuda: Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) je pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve prejela 16. 5. 2019. Pobuda je bila dana za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev – izgradnja v prostorski podenoti P1a brez sočasne izgradnje v prostorski podenoti P1d.

Pobudnik: Pobudo za izvedbo postopka je poslalo podjetje Zlatarna Celje d.o.o., Kersnikova 19, 3000 Celje, ki ima znotraj območja veljavnega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del

območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (Uradni list RS, št. 53/09 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: OPPN) v lasti zemljišča v prostorskih podenotah P1a in P1d.

Izdelovalec: Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje City Studio d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana.

Elaborat: Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN. MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Plačilo stroškov: MOL je 17. 7. 2019 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 5. 8. 2019.

Identifikacijska številka: Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: ID: 1322.

Mnenja nosilcev urejanja prostora: Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 6. 8. 2019 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 9. 8. 2019 in 9. 9. 2019.

Javna razgrnitev: MOL je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 17 dni, in sicer v času od 21. 10. 2019 do 6. 11. 2019. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Posavje, 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 obravnavanih prostorskih enotah.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela dve pripombi. MOL je prejeti pripombi in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve proučila in do njih zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

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

B. Namen in predmet lokacijske preveritve

Območje, lokacija: Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18) obsega del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) PS-74 s podrobnejšo namensko rabo SSsv (splošne večstanovanjske površine) ter se ureja z OPPN.

Območje OPPN se nahaja v Četrtni skupnosti Posavje, med Čerinovo ulico, Dunajsko cesto in Ulico Ježica in je razdeljeno na tri prostorske enote P1, P2 in P3, namenjene gradnji objektov, in tri prostorske enote C1, C2 in C3, namenjene javnim površinam. Prostorska enota P1 je nadalje razdeljena na štiri prostorske podenote, in sicer P1a, P1b, P1c in P1d. Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko podenoto P1d.

Stanje: Na območju prostorske podenote P1a pobudnik lokacijske preveritve želi zgraditi dve stanovanjski stolpnici, skladno z veljavnim OPPN pa mora sočasno urediti parkirišče in dovoz do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, v prostorski podenoti P1d.

Ureditve v OPPN so bile, v času njegove priprave, določene na podlagi investicijske namere investitorja, ki je nameraval vsa potrebna zemljišča odkupiti.

Od uveljavitve OPPN se je na območju OPPN spremenila lastniška struktura. Pobudnik lokacijske preveritve je odkupil zemljišča v prostorski podenoti P1a in večinoma v P1d, zemljišča s parcelno številko 241/1, k. o. Stožice, ki se prav tako nahaja v prostorski podenoti P1d, pa ne more pridobiti v svojo last oziroma se z lastnikom zemljišča dogovoriti za pravico graditi.

Namen: Pobudnik/investitor želi zgraditi stanovanjski stolpnici v prostorski enoti P1a, za kar pa zunanjih ureditev (parkirnih mest in dovoza) v prostorski podenoti v P1d ne potrebuje. Ureditve v P1d so namenjene objektom v prostorskih podenotah P1b in P1c ter ureditvi parkirnih mest za gostilno Ruski car in ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, ki sta izven območja OPPN.

Zato se z lokacijsko preveritvijo obveznost sočasne izgradnje v prostorski podenoti P1a z zunanjimi ureditvami v prostorski podenoti P1d časovno opredeli na način, da je zunanje ureditve v prostorski podenoti P1d dopustno graditi sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a, treba pa jih je zgraditi najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Z lokacijsko preveritvijo je tako omogočena gradnja objektov v prostorski podenoti P1a skladno z določili OPPN, gradnja zunanjih ureditev v prostorski podenoti P1d pa se izvede najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.

Navedeno individualno odstopanje: ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, z njim se lahko doseže gradbeni namen izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja ne bo bistveno 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.

Dopustni posegi in pogoji za urejanje: Na območju prostorske podenote P1d se z lokacijsko preveritvijo dopusti ureditev skladno z OPPN na zemljiščih, ki so v lasti investitorja, kar pomeni, da se uredijo kletne etaže in ureditve zunanjih površin skladno z določili OPPN. Na zemljiščih, ki niso v lasti investitorja, je dopustno obstoječe stanje ali ureditve skladno z določili OPPN, ki pa niso obveznost investitorja prostorske podenote P1a. Hkrati z gradnjo v prostorski podenoti P1a se mora zagotoviti dovoza po obstoječi dovozni cesti (na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica) do objektov na zemljiščih s parcelnimi številkami 245/1, 242/2 in 243/2, vse k. o. Stožice, in prehodnost območja po obstoječi poti na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, za pešce in kolesarje do Čerinove ulice ali v skladu z določili OPPN.

C. Določila OPPN, za katera se predlaga individualno odstopanje

Veljavni akt:

Veljavni OPPN, ki omogoča gradnjo dveh stanovanjskih stolpnici v prostorski podenoti P1a, hkrati določa v šestem odstavku 18. člena OPPN, da je sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a treba izvesti tudi ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d.

18. člen veljavnega OPPN se glasi (besedilo, ki se nanaša na lokacijsko preveritev je podčrtano):

»18. člen (etapnost gradnje)

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo mogoče izvajati fazno, v zaključenih etapah.

Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Preureditev ulice Ježica mora biti izvedena sočasno s prvo fazo gradnje v območju OPPN.

Preureditev vzhodnega roba Čerinove ulice mora biti izvedena sočasno z gradnjo v prostorski enoti P2.

Ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d morata biti izvedeni sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a.

Začasne ureditve ob Dunajski cesti morajo biti izvedene sočasno z gradnjo objektov C1, C2 in C3 oziroma B1 in B2.«

Namen lokacijske preveritve:

S predmetno lokacijsko preveritvijo za gradnjo objektov v prostorski podenoti P1a ni treba sočasno izvesti tudi ureditve dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditve parkirišča v prostorski podenoti P1d. Ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d se bosta izvedla najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.

Pogoji za urejanje:

Pogoji za urejanje ureditev v prostorski podenoti P1d, predlaganih s predmetno lokacijsko preveritvijo, so:

- dovoz do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- dovoz do objektov, zgrajenih na zemljiščih s parcelnima števkama 242/2 in 243/2, obe k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- zagotoviti je treba prehodnost območja po obstoječi poti na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, za pešce in kolesarje do Čerinove ulice ali v skladu z določili OPPN.

Dopustni posegi:

Na območju prostorske podenote P1d so dopustni vsi posegi, skladno z določili OPPN – ureditev podzemnih etaž, namenjenih parkiranju, servisnim prostorom in zunanje ureditve, ki pa niso obveznost investitorja že v času gradnje v prostorski podenoti P1a.

Č. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

Z lokacijsko preveritvijo se, skladno s prvim in drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2, za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

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

- 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.

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

Č.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predvidena izgradnja stanovanjskih stolpnih, skladno z veljavnim OPPN, brez sočasne izvedbe ureditev v prostorski podenoti P1d, ne bo imela vplivov na javne interese v prostoru. Predlagano odstopanje omogoča izgradnjo novih stanovanj, ki jih na trgu primanjkuje, kar je v javnem interesu. Zemljišča v prostorski podenoti P1d niso v javni lasti, niti niso v javni rabi, ne spreminja se načina priključevanja predvidenih objektov na javno cestno in komunalno infrastrukturo. Gre za zemljišča, ki že služijo objektom izven območja OPPN (gostilna Ruski car ima parkirišča in dostop do objekta na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice), z novo ureditvijo bodo služila za dostop do navedenega objekta in parkirišču za gostilno Ruski car ter novo zgrajenim objektom v prostorskih podenotah P1b in P1c. Predlagana izvedba ureditev v prostorski podenoti P1d najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki med drugim temelji na smotrni izrabi prostora, krepitvi gospodarskega razvoja ter gradnji in dokončanju že začelih oziroma načrtovanih projektov.

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Č.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo onemogočena izvedba trajno načrtovanih prostorskih ureditev, predvidenih po veljavnem OPPN. Upoštevan bo gradbeni namen izvedbe vseh objektov in ureditev, ki so bili predvideni z OPPN, z upoštevanjem vseh ostalih določil in pogojev. Izvedba nove ureditve v prostorski podenoti P1d bo izvedena v kasnejši fazi, saj služi prvenstveno za objekte v prostorskih podenotah P1b in P1c. Do takrat se bosta ohranila obstoječa dovozna cesta in obstoječe parkirišče za potrebe gostilne Ruski car. Obstoječa dovozna cesta omogoča dostop do stanovanjskega objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in do dvorišča gostilne Ruski car. Obstoječe parkirišče in parkirišče na dvorišču gostilne zadoščata za potrebe parkiranja obstoječega gostinskega obrata. Izvedba parkirišča v prostorski podenoti P1d tudi ne vpliva na bivalne in delavne razmere v prostorskih enotah P1b in P1c vse do izgradnje po OPPN predvidenih objektov v omenjenih prostorskih podenotah, saj obstoječi objekti ne potrebujejo dodatnih parkirnih mest.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo onemogočalo izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev.

Č.3 Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Z individualnim odstopanjem od izvedbenih pogojev se možnost pozidave sosednjih zemljišč ne spreminja. Navedeno pomeni, da se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj PS-74 in PS-61, 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.

Predlog individualnega odstopanja se nanaša samo na zemljišče s parcelno številko 241/1, k. o. Stožice, ki je v privatni lasti in na kateri sta že izvedena dovozna cesta in parkirišče za potrebe gostilne, kar nima vpliva na možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih. Predlagano odstopanje ne posega na sosednja zemljišča in ne spreminja namenske rabe in niti izvedbenih pogojev, zato se možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih ohranjajo nespremenjene.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo imelo vplivov na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Č.4 Pravni režimi

Individualno odstopanje od izvedbenih pogojev ne vpliva na varstvene režime na obravnavanem območju:

- ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja (2B - Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom);
- območje III. stopnje varstva pred hrupom;
- predkupna pravica MOL (Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS, št. 57/05 in 94/05).

V območju ni sprejetega oziroma v pripravi državnega prostorskega izvedbenega akta.
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju s pravnimi režimi.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poziv: Mestna občina Ljubljana je 6. 8. 2019 nosilcem urejanja prostora poslala poziv, da posredujejo mnenje glede Elaborata lokacijske preveritve.

Prejeta mnenja: Mnenja nosilcev urejanja prostora je občina prejela med 9. 8. 2019 in 9. 9. 2019. Mnenja so poslali:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-92/2019/3/10922-02 z dne 29. 8. 2019,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-131/2019-3-DGZR z dne 9. 8. 2019,
- Ministrstvo za kulturo, št. 3501-111/2019/4 z dne 27. 8. 2019,
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35050-2/2019-31 z dne 26. 8. 2019.
- JP VOKA SNAGA d.o.o., št. VOK-341-256/2019-042 z dne 20. 8. 2019,
- JP VOKA SNAGA d.o.o., št. LP-16/19K (VOK-350-042/2019-003) z dne 21. 8. 2019,
- JP VOKA SNAGA d.o.o., št. LP-16/19V (VOK-350-043/2019-003) z dne 14. 8. 2019,
- Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3519RP114-JPE-301-012/2019-003 z dne 12. 8. 2019,
- Energetika Ljubljana d.o.o., št. 3518RD7-JPE-301-012/2019-002 z dne 12. 8. 2019.

Povratni dopis je poslal tudi:

- Plinovodi d.o.o., št. S19-410/P-MP/RKP z dne 5. 9. 2019, ki pa je sporočil, da jih ureditve ne zadevajo in mnenja niso izdali.

V mnenju Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja so bili navedeni predlogi za dopolnitev tehnične ustreznosti elaborata, kar je izdelovalec Elaborata lokacijske preveritve upošteval in gradivo ustrezno dopolnil. Ostali nosilci urejanja prostora, zaproseni za izdajo mnenj, pripomb niso podali.

III. POGLAVITNE REŠITVE

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz šestega odstavka 18. člena OPPN. S tem je dopustno izvesti ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a, treba pa ju je izvesti najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.

Ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d je namenjena programom v objektih v prostorskih podenotah P1b in P1c ter parkiriščem za gostilno Ruski car, zato se z lokacijsko preveritvijo obveznost izvedbe parkirišča pogojuje z izvedbo programov, ki jim je parkirišče namenjeno. Obstoječa parkirišča za gostilno Ruski car se ohranijo v obstoječem stanju do predvidene ureditve parkirišča v prostorski podenoti P1d.

Zaradi zagotovitve dovozov do obstoječih objektov na zemljiščih s parcelnimi številkami 245/1, 242/2 in 243/2, vse k. o. Stožice, ki se nahajajo izven območja OPPN, z lokacijsko preveritvijo določamo pogoje, da je treba zagotoviti dovoza do objektov na navedenih zemljiščih po obstoječi dovozni cesti, ki poteka po zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, ter zagotoviti tudi prehodnost območja po obstoječi poti na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, za pešce in kolesarje do Čerinove ulice ali v skladu z določili OPPN.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI - JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Trajanje javne razgrnitve: Javna razgrnitev je potekala od 21. 10. 2019 do 6. 11. 2019.

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 Posavje, Bratovševa ploščad 30, Ljubljana;
- spletni strani Mestne občine Ljubljana: <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 sosede območja lokacijske preveritve.

Pripombe z javne razgrnitve: V času javne razgrnitve je MOL prejela dve pripombi javnosti, glede katerih je podala naslednja stališča:

– **Pripomba 1: Četrtna skupnost Posavje**

Četrtna skupnost Posavje Mestne občine Ljubljana se je seznanila z javno razgrnitvijo pobude in elaborata Lokacijske preveritve za del območja, ki se ureja z OPPN za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas in podaja pobudo oziroma opozorilo investitorju, da se na Čerinovi ulici v času gradnje zagotovi varna šolska pot. Prav tako investitorja in izvajalca del pozivamo k upoštevanju Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

– **Pripomba 2: V. O.**

Iz razgrnjenega gradiva, ki je dostopno tudi na sedežu ČS Posavje, je moč razbrati, da investitor Zlatarna Celje d.o.o. želi v času gradnje obeh trinajst (P+11E+T) nadstropnih stolpnic dostopati po delu Ulice 7. septembra in delu Čerinove ulice. Čemur stanovalci odločno nasprotujemo. Obe ulici sta se v zadnjih letih, še posebej po spremembi ulice, ki poteka ob Glinškovi ploščadi v enosmerno, ter del ceste Ježica, ki je namenjena za lokalni promet tamkajšnjih stanovalcev, spremenili v ljubljanski vpadnici. Povečan promet že sedaj povzroča zastoje na celotni Ulici 7. septembra in Čerinovi ulici.

Obe ulici naj bi bili namenjeni lokalnemu prometu. Tudi nista primerni za težko gradbeno mehanizacijo ne po trdnosti, ne po pretočnosti prometa. Dela na gradbišču naj bi potekala od ponedeljka do sobote v svetlem delu dneva. Torej, bomo stanovalci leto in več živeli na gradbišču? Ob hrupu, prahu in povečanih emisijah izpušnih plinov ob prometnih zastojih. Kar dejansko pomeni vsak dan 14.00 ur. Od 6.00 ure zjutraj do 20.00 ure zvečer. Ob obeh navedenih ulicah in njunih prehodih za pešce poteka varna šolska pot. To ne bo več varna, ampak nevarna šolska pot.

Iz predloženega gradiva je razvidno, da investitor lahko uredi dostop na gradbišče direktno z Dunajske ceste. Stran 8/32 točka 1.4 Lastništvo zemljišč. Zemljišče 241/2 je v lasti MOL, ki je zainteresirana za izgradnjo novih stanovanj in bo dovolila služnost v času gradnje, zemljišči 1470 in 1171/1 je investitor namenil parkirišče in zelenim površinam po zaključku gradnje. Pomeni, da ima dostop do gradbišča obeh stolpnic direktno z Dunajske ceste.

Res je Dunajska cesta ob jutranji in popoldanski prometni konici obremenjena, ampak to še ne pomeni, da se pa morata zaradi gradnje dveh stolpnic in kasneje še drugih objektov ob Čerinovi ulici spremeniti dve "lokalni" ulici še v večji prometni zamašek, ki pa bo trajal cel dan in šest dni v tednu.

Prosimo in pozivamo investitorja Zlatarna Celje d.o.o. k ponovnem razmisleku o dostopnih poteh na gradbišče v času gradnje.

– **Stališče: Pojasnilo k pripombi 1 in pripombi 2**

Dostop do predvidenih objektov A1 in A2 z motornimi vozili je tako v času gradnje kot tudi po zaključeni gradnji skladno z določili OPPN predviden s Čerinove ulice. Iz strokovnih podlag, ki so bile izdelane v sklopu priprave OPPN, se območje obdelave prometno navezuje na Dunajsko cesto, ki je mestna glavna cesta, toda zaradi gostega prometa, ki se odvija po Dunajski cesti, niso možni direktni uvozi v območje. Primarne uvoze v območje je treba izvesti preko cest nižjega ranga, ki ga obkrožujejo, in sicer na severu s ceste Ježica in na zahodu s Čerinove ulice. Tudi v smernicah k OPPN št. 3521-51/04-9 NJ z dne 25. 11. 2005, ki jih je podal Oddelek za gospodarske javne službe in promet MOL, je navedeno, da se

obravnavano območje OPPN prometno navezuje na Čerinovo ulico in Ulico Ježica. Na navedeno rešitev je bilo tudi dano pozitivno mnenje Oddelka za gospodarske javne službe in promet MOL. Navezovanje soseske in tudi gradbišča na glavno in prometno zelo obremenjeno cesto kot je Dunajska cesta ni dopustno.

Investitor oz. izvajalec sta dolžna v času gradnje zagotoviti varen promet v okolici gradbišča, kar pomeni, da morata zagotoviti, da bo zagotovljena tudi varna šolska pot. Čerinova ulica je urejena kot dvopasovna cesta z obojestranskim hodnikom za pešce. Zato je možna v času gradnje ureditev varne šolske poti po zahodni strani Čerinove ulice.

V sklopu gradnje je predvidena rekonstrukcija Čerinove ulice in Ulice Ježica. Ob vzhodnem robu vozišča Čerinove ulice so načrtovana javna vzdolžna parkirna mesta, vzdolž katerih je predvidena ureditev hodnika za pešce s širino najmanj 1,6 m, ki bo priključen na hodnik za pešce ob ulici Ježica. Predvidena je tudi preureditev križišča Čerinove ulice in Ulice Ježica z razširitvijo vzhodnega kraka križišča.

Skladno z določili Gradbenega zakona je izvajalec dolžan zagotavljati varnost in zdravje delavcev, varnost ljudi in predmetov pri izvajanju gradnje ter preprečevati čezmerne obremenitve okolja. Poskrbeti mora tudi za ustrezen načrt organizacije gradbišča, ki mora biti izdelan v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

Kar se tiče hrupa mora izvajalec upoštevati določbe Uredbe o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS št. 43/18 in 59/19) in izvajati monitoring.

V času izvajanja gradbenih del mora izvajalec upoštevati tudi veljavne normative za emisije iz transportnih vozil in gradbenih strojev ter naprav. Transport gradbenega materiala ipd. na gradbišče oziroma z njega se ne sme izvajati v sušnem in vetrovnem vremenu, ko so emisije prahu s cest in prašenje s transportnih vozil največje. V sušnem in vetrovnem vremenu je potrebno izvajati vlaženje nezaščitenih površin ter pokrit prevoz sipkih materialov in preprečevati raznos materialov z območja gradbišča, predvsem z deponij razsutega materiala.

Gradbišče bo ograjeno s polno stensko ograjo višine 2,00 m, ki bo pripomogla k zmanjšanju hrupa in širitvi prahu na okolico.

Gradnja objektov bo predvidoma trajala 20 mesecev.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Program opremljanja, s katerim so opredeljeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme in na podlagi katerega se izračuna komunalni prispevek, se s Sklepom o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z OPPN, ne spreminja.

Pripravila:

Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Vodja Oddelka za urejanje prostora

PRILOGA: Prikaz lokacije

OPPN - Zazidalna / ureditvena situacija z označenim območjem lokacijske preveritve



Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja na jugovzhodni strani območja OPPN, natančneje v prostorski enoti P1 in prostorski podenoti P1d.

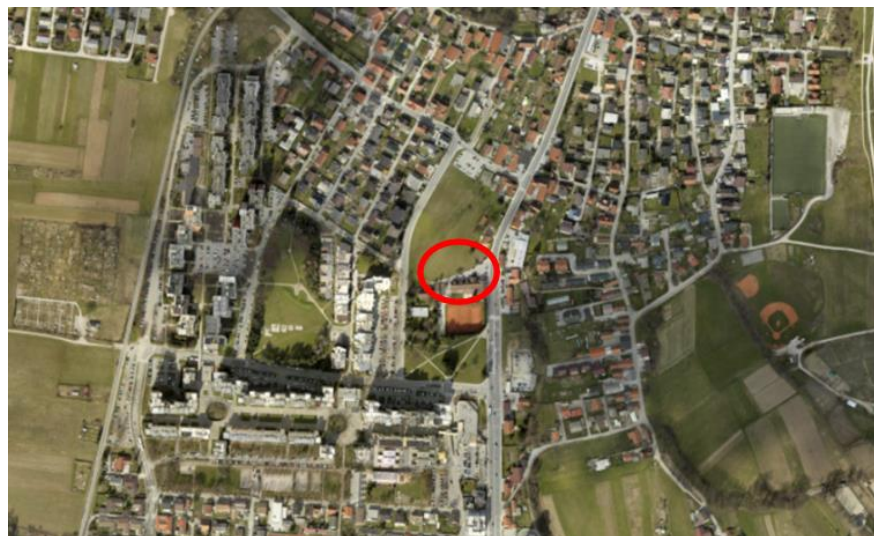


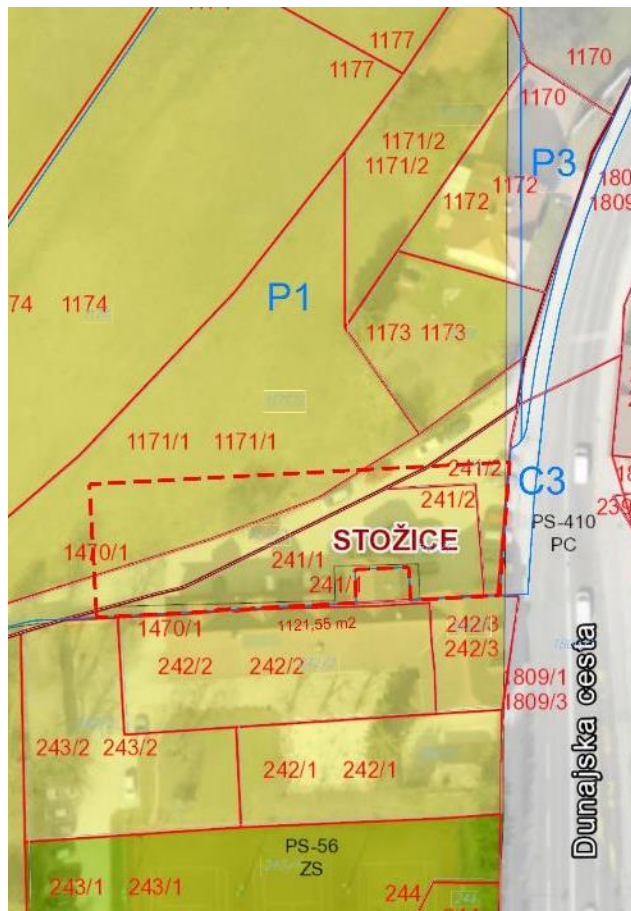
Pobudnik: **ZLATARNA CELJE d.o.o.**
Kersnikova 19, 3000 Celje

Pripravljaivec: **MESTNA OBČINA LJUBLJANA**
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: **CITY STUDIO d.o.o.**
Zemljemerska 12, 1000 Ljubljana

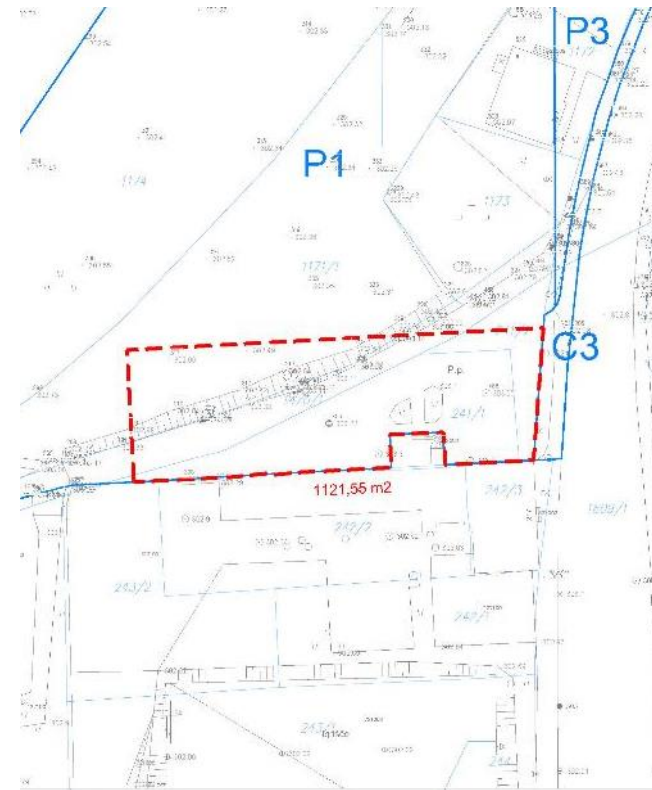
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE





PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
NA KARTI NAMENSKE RABE OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve obsega dela parcel 1171/1 in 1470/1, obe k. o. Ježica, in dela parcel 241/1 in 241/2, obe k. o. Stožice.



PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
NA KATASTRSKEM NAČRTU



Slika 1: Uvoz z Dunajske ceste



Slika 2: Asfaltirana površina pred gostilno



Slika 3: Dovozna cesta v smeri proti zahodu



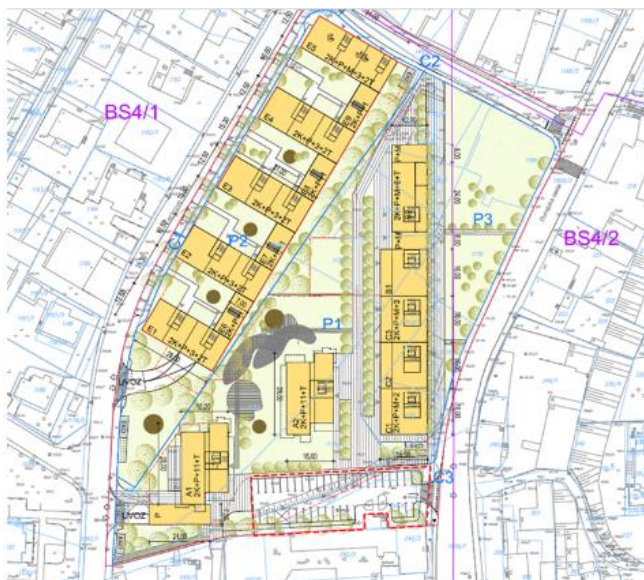
Slika 4: Pešpot na zahodni strani



Slika 5: Uvoz do objekta na zemlj. parc. št. 245/1



Slika 6: Travnik na severni strani



Ureditvena situacija z označenim območjem lokacijske preveritve

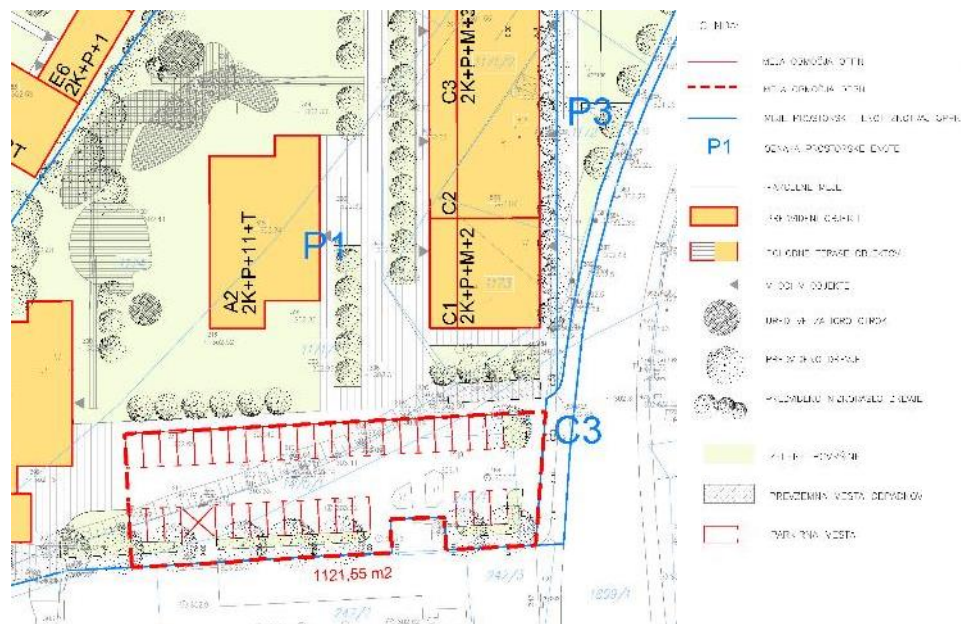
VELJAVNI PROSTORSKI AKT :

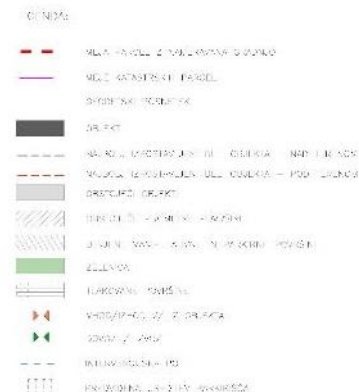
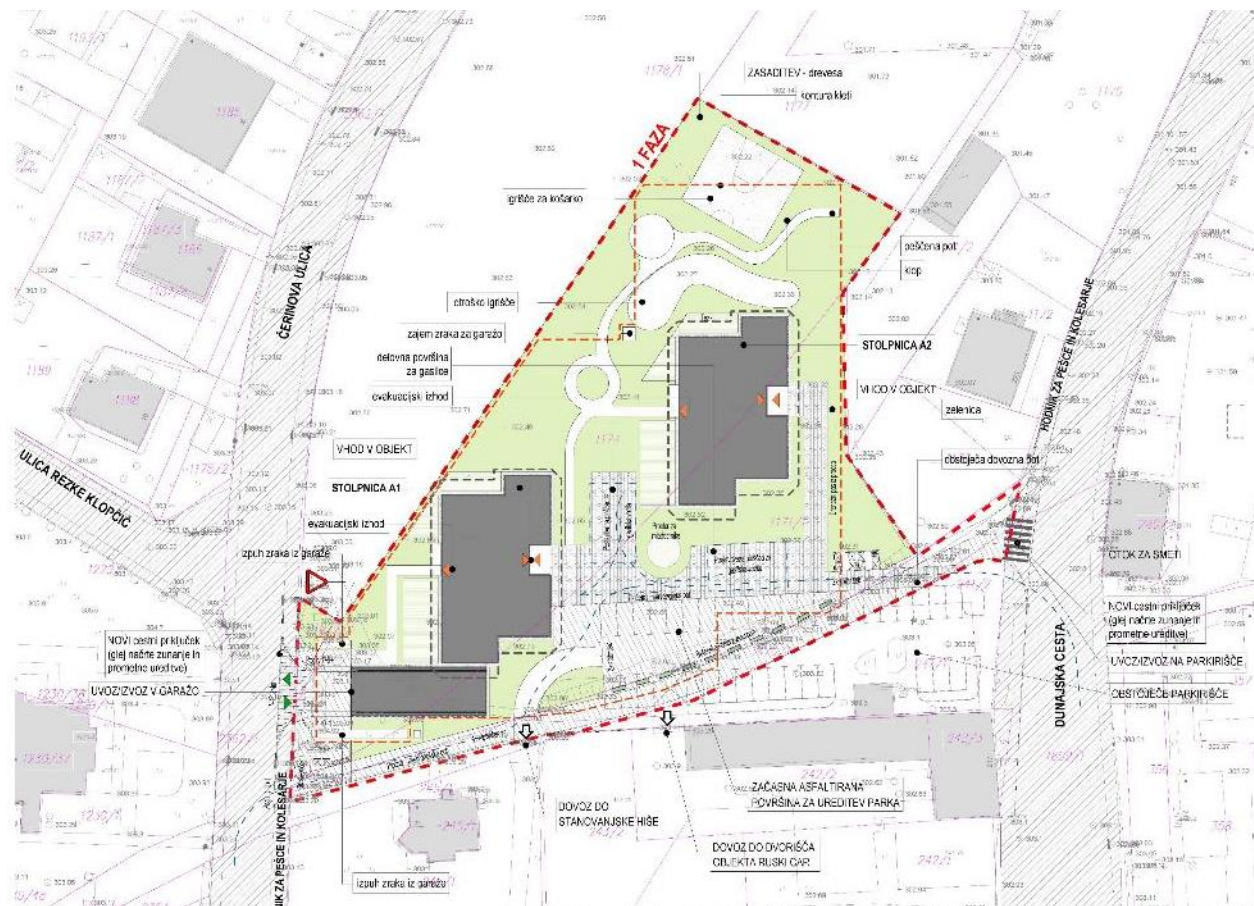
Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (Uradni list RS, št. 53/09 in 78/10) določa:

Ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d morata biti izvedeni sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a.

Ker investitor zaradi objektivnih okoliščin, ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, se dopusti individualno odstopanje, ki je še vedno skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz šestega odstavka 18. člena OPPN, in sicer tako, da je ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d dopustno izvesti sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a, treba pa ju je izvesti najkasneje sočasno s prvo izmed gradenj v prostorskih podenotah P1b ali P1c.





UREDITVENA SITUACIJA PO IZGRADNJI OBJEKTOV V PROSTORSKI PODENOTI P1a in delno P1d

Investitor bo skladno z določili OPPN v celoti izvedel gradnjo v prostorski podenoti P1a in na svojih zemljiščih v prostorski podenoti P1d. Pogoji za urejanje ureditev v prostorski podenoti P1d, predlaganih s predmetno lokacijsko preveritvijo, so:

- dovoz do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- dovoz do objektov, zgrajenih na zemljiščih s parcelnima številkami 242/2 in 243/2, obe k. o. Stožice, je treba zagotoviti po obstoječi dovozni cesti, na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica,
- zagotoviti je treba prehodnost območja po obstoječi poti na zemljišču s parcelno številko 1470/1, k. o. Ježica, za pešce in kolesarje do Čerinove ulice ali v skladu z določili OPPN.