

Elaborat lokacijske preveritve
na območju OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1
Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče

Portorož, marec 2022, dopolnitev avgust 2022

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve na območju OPPN za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče**

Pobudnik oz. investitor: ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

Namen lokacijske preveritve: Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Pripravljalavec lokacijske preveritve: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Identifikacijska številka: 3120

Izdelovalec: PIA studio d.o.o. Portorož
Obala 26, 6320 Portorož

Odgovorni prostorski načrtovalec: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0107 PA PPN

Odgovorni geodet: Jernej Kocen, dipl.inž.geod. IZS Geo0463

Sodelavci: Uršula Koren, univ.dipl.inž.arh., PhD, ZAPS 1946 PA
Pascal Serge Fusil, Dipl.-Ing., ZAPS 1581 PA

Pravne podlage: EPIK d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper

Številka naloge: ELP 15/2022

Datum izdelave: marec 2022, dopolnitev avgust 2022



Vsebina

Uvodne obrazložitve.....	3
Namen in cilj lokacijske preveritve	3
Območje lokacijske preveritve	5
Pravna podlaga	8
Veljavni zakoni in prostorski akti	8
Izvleček iz OPN MOL ID	9
Izvleček iz OPPN	10
Izvleček iz ZureP-2	13
Varovana območja	14
Lokacijske preveritve na obravnavanem območju	18
Odstopanje od določb veljavnega prostorskega akta	19
Namen lokacijske preveritve	19
Obravnavana določila veljavnega prostorskega akta	19
Predlog individualnega odstopanja	20
Utemeljitev objektivnih okoliščin	21
Izpolnjevanje pogojev za dopustnost individualnega odstopanja.....	22
Grafični načrti	27
Priloge.....	27
Podatkovni viri	28

Uvodne obrazložitve

Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik lokacijske preveritve je lastnik zemljišč na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09 in 78/10) - v nadaljevanju OPPN.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) nahajajo v EUP ČR-424 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

Območje se nahaja v severovzhodnem delu Črnuč, ob vznožju Rašiškega hriba, na območju nekdanjega glinokopa. Predmestna pozicija lokacije omogoča kvalitetno bivanje na robu mesta, v stiku z naravo. OPPN, ki je bil sprejet leta 2009, je na območju prostorske enote P1 predvidel 10 večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 in E. V objektu E so bila predvidena oskrbovana stanovanja, v objektih A1 in A2 pa je bil poleg stanovanj načrtovan tudi vrtec. Na območju prostorske enote P2 je bil umeščen dom za starejše občane in na območju prostorske enote P3 je bila oblikovana ureditev javne parkovne površine z bajerjem. Parkiranje je bilo predvideno v podzemnih garažah in delno na parkirišču na zahodnem robu območja OPPN.

Leta 2011 je bilo s strani UE Ljubljana izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1136/2011-10, pravnomočno dne 16.9.2011, ki je omogočilo gradnjo dela stanovanjske soseske, in sicer objekte A1, A2, E, B2, C2 in B3. V šestih objektih etažnosti P+2+2 je bilo predvidenih 150 stanovanj, od tega 30 oskrbovanih stanovanj v objektu E, vrtec s 6 oddelki pod objektoma A1 in A2 in zaklonišče med objektoma A1 in B2. Parkiranje je bilo predvideno pod objekti, v dvoetažni garaži in na zunanjih parkiriščih.

Skladno z veljavnim prostorskim aktom in izdanim GD je torej predvideno v osrednjem delu območja OPPN v sklopu večstanovanjskih objektov A1 in A2 urediti vrtec.

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., je na Mestno občino Ljubljana podala poizvedbo o interesu Mestne občine Ljubljana za graditev in odkup vrtca v okviru nove soseske na območju urejanja z OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče.

V odgovoru, ki je priložen elaboratu lokacijske preveritve kot priloga, je Mestna občina Ljubljana pojasnila, da za območje urejanja, opredeljeno z Odlokom o OPPN, ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje, ker trenutno z obstoječimi kapacitetami zadosti potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih.

V 24. členu OPPN, ki ureja dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, natančneje pod točko 2 je navedeno, da se lahko BTP vrtca in pripadajočih površin za igro otrok ob soglasju Mestne občine Ljubljana zmanjša. Nadalje je pod točko 8 navedeno, da je dopustna gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da Mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine (torej notranje in zunanje), ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1. Skladno z navedenim odstopanjem, bi se torej lahko zidal vrtec z manjšim BTPjem in manjšimi pripadajočimi površinami za igro otrok, ter manj enotami od predvidenih, vseeno pa bi bilo potrebno predvideti vrtec.

V konkretnem primeru pa je, skladno z odgovorom Mestne občine Ljubljana, z obstoječimi kapacitetami za predšolsko vzgojo zadoščeno potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih, tako da Mestna občina Ljubljana ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje (torej nobenega oddelka) in posledično ne zagotavlja pogoja za gradnjo vrtca.

Slednje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije, oziroma terja nesorazmerne stroške s strani investitorja ali občine, to je gradnja vrtca s pripadajočimi zunanjimi površinami za igro otrok, ki ni potreben in katerega se ne bi uporabljalo. Le-to, skladno s 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2, predstavlja objektivno okoliščino iz 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi

katere investicijska namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (zahtevi iz OPPN po zagotovitvi vrtca).

Investitor želi s predmetno lokacijsko preveritvijo doseči, da se zaradi tega, ker investicijska namera, zaradi objektivnih okoliščin, ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (ureditev vrtca v delu objektov A1 in A2, skupaj z zunanjimi površinami za igro otrok z vrtca), dovoli odstopanje od:

1. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa obveznost umestitve vrtca v objektih A1 in A2, skupaj z zunanjimi površinami za igro otrok, tako da le-tega ni več potrebno urediti in da se posledično, skladno z določbami odloka, notranje in zunanje površine namenjene le-temu, namenijo drugim dovoljenim dejavnostim;
2. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je v prostorski enoti P1, dopustna samo gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:
 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe;
 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci in
 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori;
 in sicer tako, da je zaradi ne-umestitve vrtca v objektih A1 in A2, dopustno v objektih A1 in A2, poleg zgoraj naštetih, umestiti tudi naslednje dejavnosti:
 12201 Stavbe javne uprave;
 12203 Druge poslovne stavbe;
 12301 Trgovske stavbe;
 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti in
 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.
3. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je maksimalno število stanovanjskih enot 250, tako da se predvidi, da je maksimalno število stanovanjskih enot 258.

Ker lahko, skladno z zadnjim stavkom 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, občina z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere, investitor gradnje predlaga, da se 2. alineja 3. odstavka 19. člen OPPNa, ki vsebuje določbe o mirujočem prometu dopolni, tako, da se določi minimalno število parkirnih mest tudi za na novo dovoljene dejavnosti, tako da bi se glasil:

»Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za vrtec po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše,
- za stavbe javne uprave 1 PM/70,00 m² BTP objekta objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce,
- druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce,
- trgovske stavbe (lokalna trgovinada 200,00 m² BTP) PM ni treba zagotavljati
- trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m² BTP) 1 PM/40,00 m² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
- trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30% na nivoju terena
- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m² BTP - PM ni treba zagotavljati
- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m² BTP 1 PM/25,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal.«

Območje lokacijske preveritve

Opis in prikazi območja



Slika 1: Prikaz lokacije območja na zračnem posnetku Ljubljane (vir: Atlas Okolja)

Obravnavano območje se nahaja v naselju Črnuče, med Cesto Ceneta Štuparja na zahodni strani, ulico Pot v Hrastovec na severni in vzhodni strani ter stavbo DEOS Center starejših Črnuče in Črnuškim bajerjem na jugu. Območje lokacijske preveritve obsega parcele s parcelnimi številkami 567/22, 567/23, 567/24, 567/26, in 982/32, 982/34, vse k.o. Črnuče.

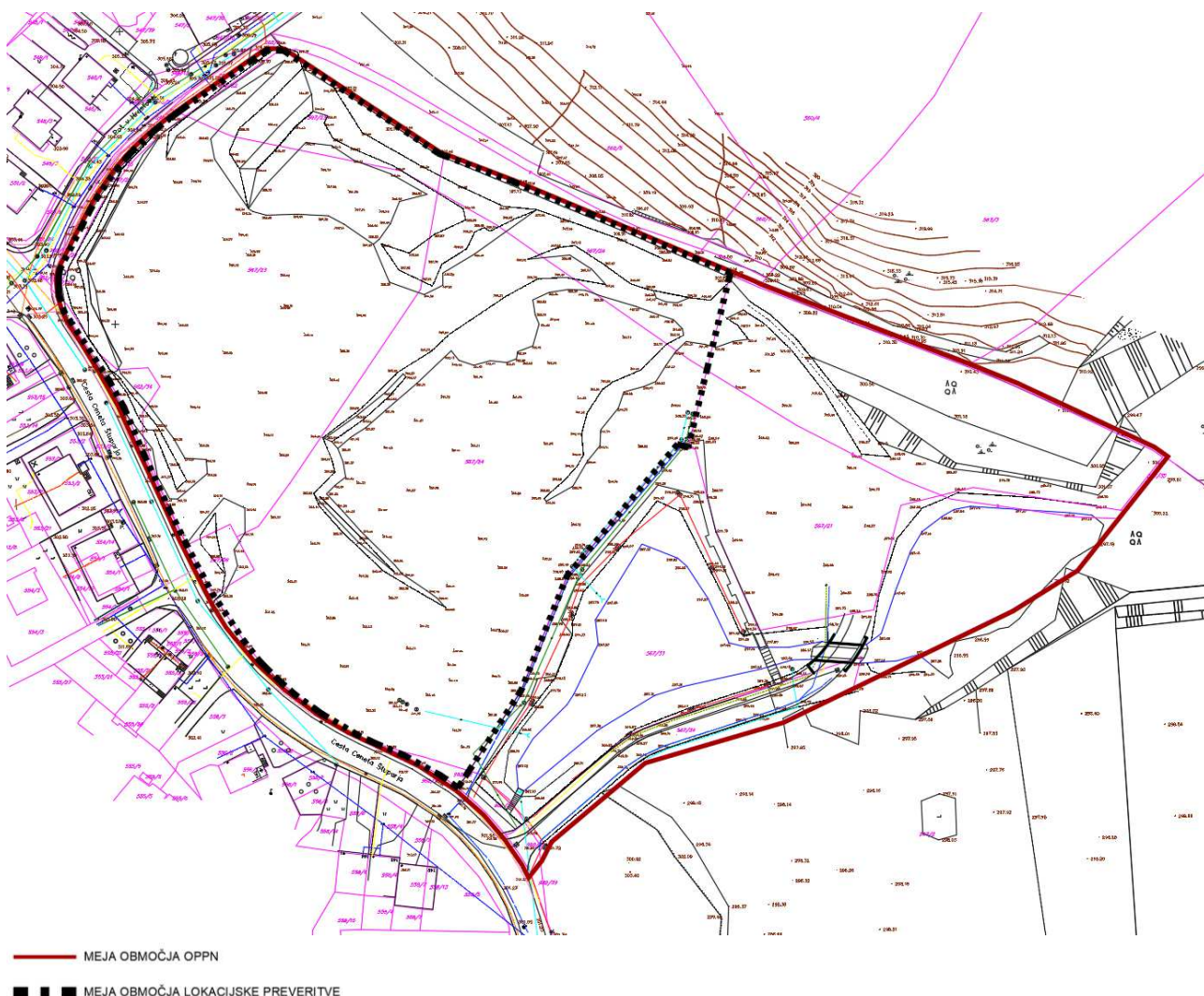
Površina celotnega OPPN znaša 34.534 m². Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko enoto P1 – površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov. Površina območja lokacijske preveritve znaša 21.075m².



— MEJA OBMOČJA OPPN

■ ■ ■ MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 2: Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku



Slika 3: Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku

Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

parc. št.	k.o.	Površina (m2) GURS	lastnik
567/22	Črnuče	169m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
567/23	Črnuče	8.214m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
567/24	Črnuče	12.246m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
567/26	Črnuče	190m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
982/32	Črnuče	56m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
982/34	Črnuče	200m2	ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve

Pravna podlaga

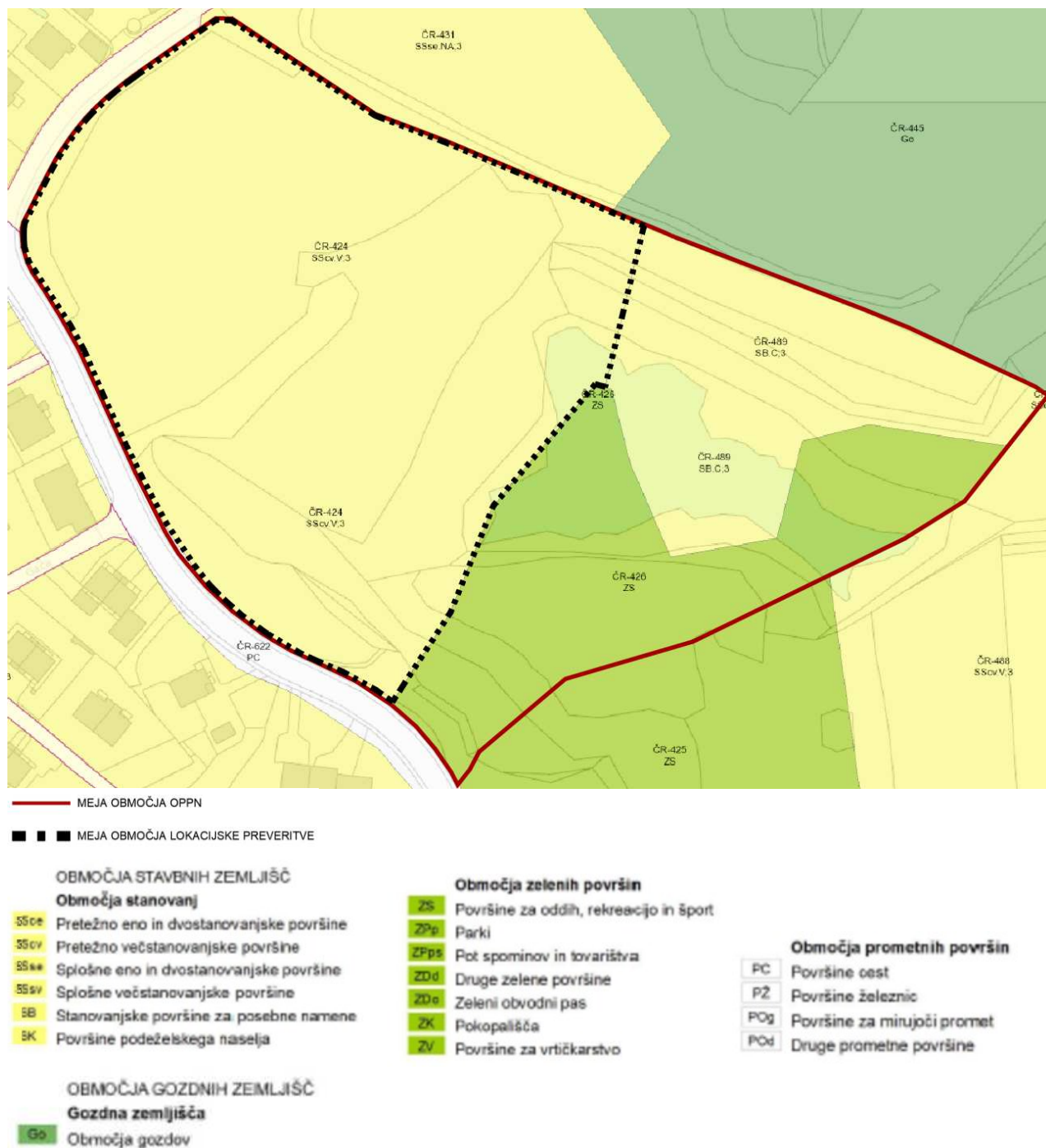
Veljavni zakoni in prostorski akti

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2), oziroma njegovi členi št. 127., 129., 131., 132 in 133., ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.
- Odlok 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).
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 78/19 - DPN); v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09-3028 in 78/10- 4264).

Izvleček iz OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve se nahaja v EUP ČR-424. Namenska raba je SScv – pretežno večstanovanjske površine. Območje se ureja z veljavnim OPPN.



Slika 4: Prikaz namenske rabe na obravnavanem območju po OPN MOL ID

Izvleček iz OPPN

Območje se ureja z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09-3028 in 78/10- 4264). V nadaljevanju je podan povzetek določil iz OPPN, ki se nanašajo na prostorsko enoto P1, ki je predmet lokacijske preveritve.



Slika 5: Ureditvena situacija – nivo strehe po OPPN

Izdelovalec OPPN (5. člen)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p, Ljubljana, pod številko projekta UP 07-038 v juniju 2009.

Območje OPPN (6. člen)

Površina območja OPPN znaša 34.534 m². Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

Dopustni posegi (8. člen)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin ter bajerja.

Načrtovani objekti in površine (9. člen)

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- P1 – površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov;
- P2 – površine, namenjene gradnji doma starejših občanov;
- P3 – površine, namenjene ureditvi parka z bajerjem

V prostorski enoti P1 je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci
- 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori.

Zazidalna zasnova za prostorsko enoto P1 predvideva naslednje:

V prostorski enoti P1 je predvidenih deset večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 in E. V enem izmed njih so predvidena oskrbovana stanovanja, v drugem pa je načrtovan vrtec. Objekti so prostostoječi in so postavljeni v štirih lomljenih vrstah tako, da je zagotovljena prehodnost območja v smeri sever-jug. Smer pozidave je severovzhod-jugozahod in sledi konfiguraciji terena. Med objekti so oblikovane proste površine s pešpotmi, ki povezujejo prostorsko enoto s predvidenim parkom v prostorski enoti P3. Pod objekti so načrtovane podzemne garaže. Nivoji posameznih prostorskih enot se znižujejo v smeri od zahoda proti vzhodu, temu in okoliški pozidavi mora biti prilagojena tudi nova pozidava. Višina posameznih objektov je delno P+2, delno P+4.

Zasnova zunanje ureditve za prostorsko enoto P1 predvideva naslednje:

V prostorski enoti P1 je teren preoblikovan v platoje, ki se blago spuščajo proti vzhodu. Ob stanovanjskih objektih so predvidene površine za stanovalce, ki bodo urejene kot igralne ploščadi ali kot zelene površine. Po obodu prostorske enote in v smeri sever-jug potekajo pešpoti, ki so urejene tudi kot poti za intervencijska vozila. Predvidena je tudi peš povezava z ureditvami na severni strani območja OPPN. Neposredno ob objektih so načrtovani zasebni vrtovi, ki so med seboj ločeni z ograjami in manjšimi shrambami za orodje. Ob vrtcu je predvidena ograjena površina za igro otrok. Na južnem robu prostorske enote so urejena odjemna mesta za smeti in parkirišče z dovozom s Ceste Ceneta Štuparja. Parkirna mesta na severni strani parkirišča in zbirna mesta za smeti so pokrita s pergolami ali z nadstrešnicami. Po severnem robu prostorske enote je na severni strani pešpoti predvidena izvedba opornih zidov.

Nezahtevni in enostavni objekti (10. člen)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- skulpture in druge prostorske inštalacije;
- vodnjaki in okrasni bazeni;
- spominska obeležja.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljena v 19. in 20. členu odloka OPPN.

Oblikovanje objektov (11. člen)

Določeni so principi oblikovanja fasad, streh, ograj in drugih razmejitev površin.

Oblikovanje zunanjih površin (12. člen)

Za zunanjo ureditev prostorskih enot mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture. OPPN določa pogoje glede zasaditve, opremljenosti in dostopnosti površin. Podaja določila glede intervencijskih dostopov ter glede premoščanja višinskih razlik z brežinami ali opornimi zidovi.

Lokacijski pogoji (13. člen)

Člen podaja definicije regulacijskih elementov ter določa tlorisne in višinske gabarite in kapaciteto območja. Za prostorsko enoto P1 velja naslednje:

Tlorisni gabariti:

Objekti nad terenom imajo naslednje tlorisne dimenzije:

Objekta A1 in A2:

pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 35,80 m

tretje in četrto nadstropje 19,00 m x 24,70 m

Objekti B1, B2 in B3:

pritličje in prvo nadstropje, drugo nadstropje: 19,00 m x 24,90 m

Tretje in četrto nadstropje 19,00 m x 16,70 m

Objekta C1 in C2:

pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 40,90 m

tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 24,70 m

Objekta D1 in D2:

pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 24,90 m

tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 16,70 m

Objekt E:

pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 27,80 m

tretje in četrto nadstropje 19,00 m x 19,60 m

Višinski gabariti:

Vsi objekti so podkleteni z dvema ali tremi kletmi in po višini razgibani. Višine posameznih delov objektov so P+2 in P+4; višina venca je 15,60 m.

Višinske kote terena in pritličja:

P1: od 306,00 m. n. v. do 299,50 m. n. v.

Kote pritličij stavb:

Stavbi D1 in D2: 305,15 m. n. v.

Stavbi B1 in C1: 304,65 m. n. v.

Stavbe B2, C2 in B3: 304,15 m. n. v.

Stavbe A1, A2 in E: 303,65 m. n. v.

Kapaciteta območja:

Površina prostorske enote P1: 21.168 m²

BTP nad nivojem terena (vključno z vrtcem): največ 27.400 m² BTP

kletnih etaž: 15.510 m²

število oddelkov vrtca: 6

BTP vrtca 850 m²

število stanovanjskih enot (vključno z oskrbovanimi stanovanji): največ 250, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj

Etapnost gradnje (16. člen)

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo mogoče izvajati fazno, v zaključenih etapah. Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče zunanje ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji. Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno. Pogoja za začetek gradnje sta ureditev bajerja v prostorski enoti P3 in izvedba odvodnika.

Varstvo okolja in naravnih virov (17. člen)

Določeni so pogoji in usmeritve glede varstva voda, gozdov, zraka, varstva pred hrupom, osončenja in odstranjevanja odpadkov.

Prometno urejanje (19. člen)

Določeni so splošni pogoji ter podrobnejši pogoji za motorni in mirujoči promet, peš promet, kolesarski promet, dovoz komunalnih in dostavnih vozil ter intervencijske poti. Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v kletnih etažah in na nivoju terena.

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za vrtec po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše.

Komunalno in energetska urejanje (20. člen)

Skladno z usmeritvami NUP so določeni splošni pogoji za urejanje infrastrukture ter konkretni pogoji za vodovod, kanalizacijo, plinovod, elektriko, telekomunikacije in javno razsvetljavo.

Dopustna odstopanja (24. člen)

Določena so dopustna odstopanja glede parcel za gradnjo, površine objektov, tlorisnih gabaritov ter višinskih kot objektov, parcelacije, prometne, komunalne in energetske ureditve, namembnosti, osončenja, površine bajerja in lokacije objektov.

V prostorski enoti P1 se lahko BTP vrtca in pripadajočih površin za igro otrok ob soglasju Mestne občine Ljubljana zmanjša.

Dopustna so odstopanja tlorisnih gabaritov objekta A1 in A2 za potrebe vrtca.

Oskrbovana stanovanja so dopustna v vseh objektih.

Vrtec je dopusten v objektih A1 in A2.

Dopustna je gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da Mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1.

Izvelek iz ZUreP-2

ZUreP-2 v skladu s 127. členom dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

- za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 129. členu ZUreP-2.

Skladno s 1. odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št 61/2017) – ZUrep-2, 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.

Iz 2. odstavka 129. člena ZUreP-2 izhaja, da so objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka:

- 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.

V konkretnem primeru je namen lokacijske preveritve dopustiti individualno odstopanje od treh posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPPN (gradnja vrtca v objektih A1 in A2, dopustna namembnost objektov v objektih A1 in A2 in maksimalno število stanovanjskih enot) saj investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznim prostorskim izvedbenim pogojem. Objektivne okoliščine v zvezi z lokacijo predstavlja dejstvo, da ne obstaja potreba po gradnji vrtca, izvedba katerega bi bila nesmiselna in bi terjala nesorazmerne stroške s strani investitorja.

Zurep-2 določa tudi, da je odstopanje dopustno zgolj, če so izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Lokacijska preveritev mora izpolnjevati vse naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Individualno odstopanje ter objektivne okoliščine in izpolnjevanje zgoraj naštetih pogojev bodo podrobneje obrazloženi v nadaljevanju elaborata.

Varovana območja

Podatki o varovanih območjih na območju, ki ga obravnava lokacijska preveritev, so povzeti iz informacijskega sistema MOL Urbinfo.

Vrsta varovanega območja	Prisotnost na območju LP	Opis
Varstvo narave	NE	
Varstvo kulturne dediščine	NE	
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom. Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja.
Varstvo pred poplavami – poplavna ogroženost	NE	
Varstvo pred poplavami – omilitveni ukrepi	NE	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	DA	Ogroženost: srednja. Občinski prostorski načrt MOL - izvedbeni del.
Hrup	DA	Stopnja varstva pred hrupom: Območje II. stopnje varstva pred hrupom. Območje III. stopnje varstva pred hrupom.
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	NE	

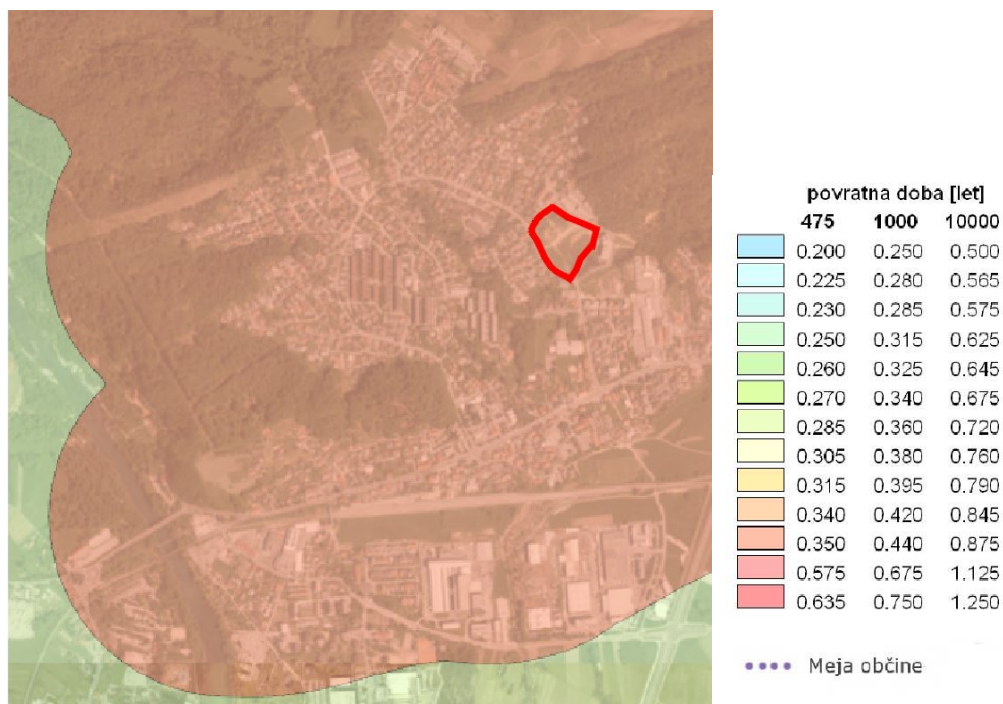
Tabela 2: Varovana območja (vir: Urbinfo)



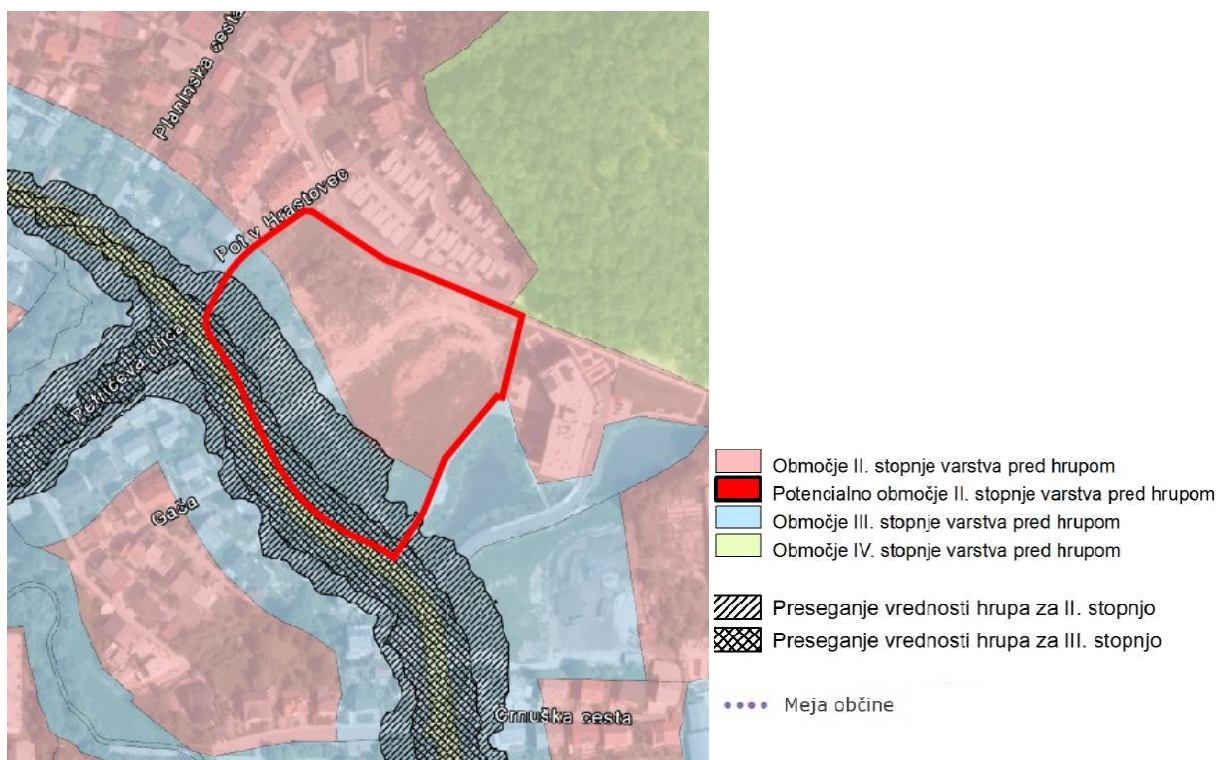
Slika 6: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: Urbinfo)



Slika 7: Prikaz plazljivih in erosijsko nevarnih območij (vir: Urbinfo)



Slika 8: Plazljiva in erozijsko nevarna območja (vir: Urbinfo)

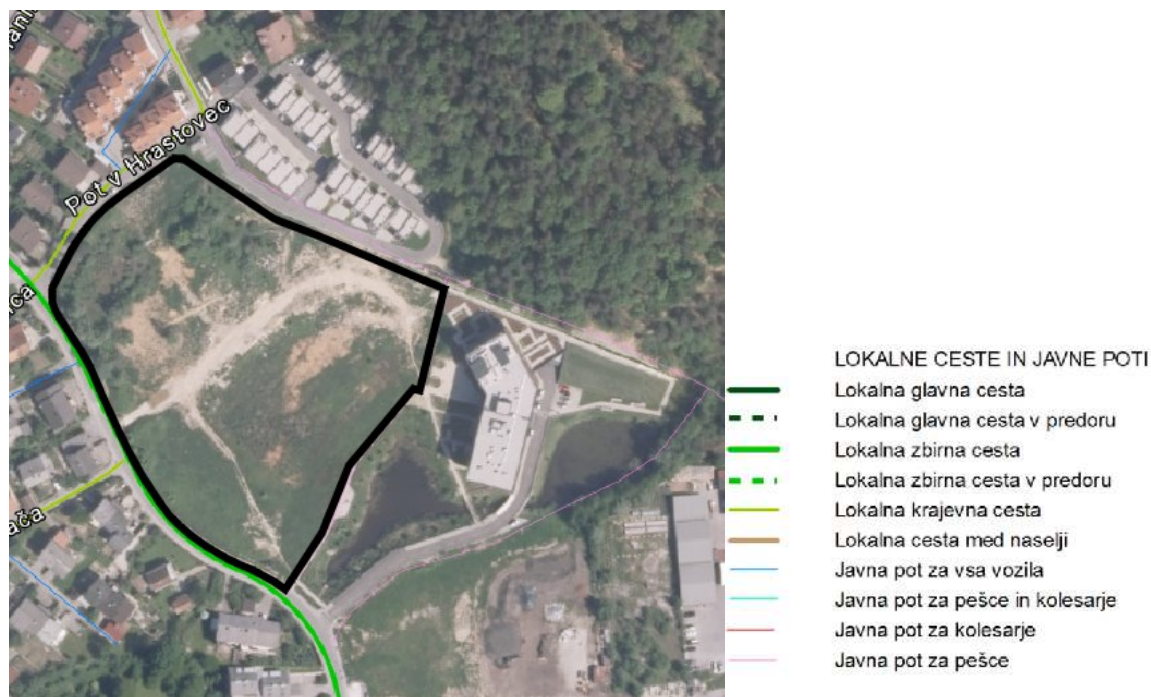


Slika 9: Hrup (vir: Urbinfo)

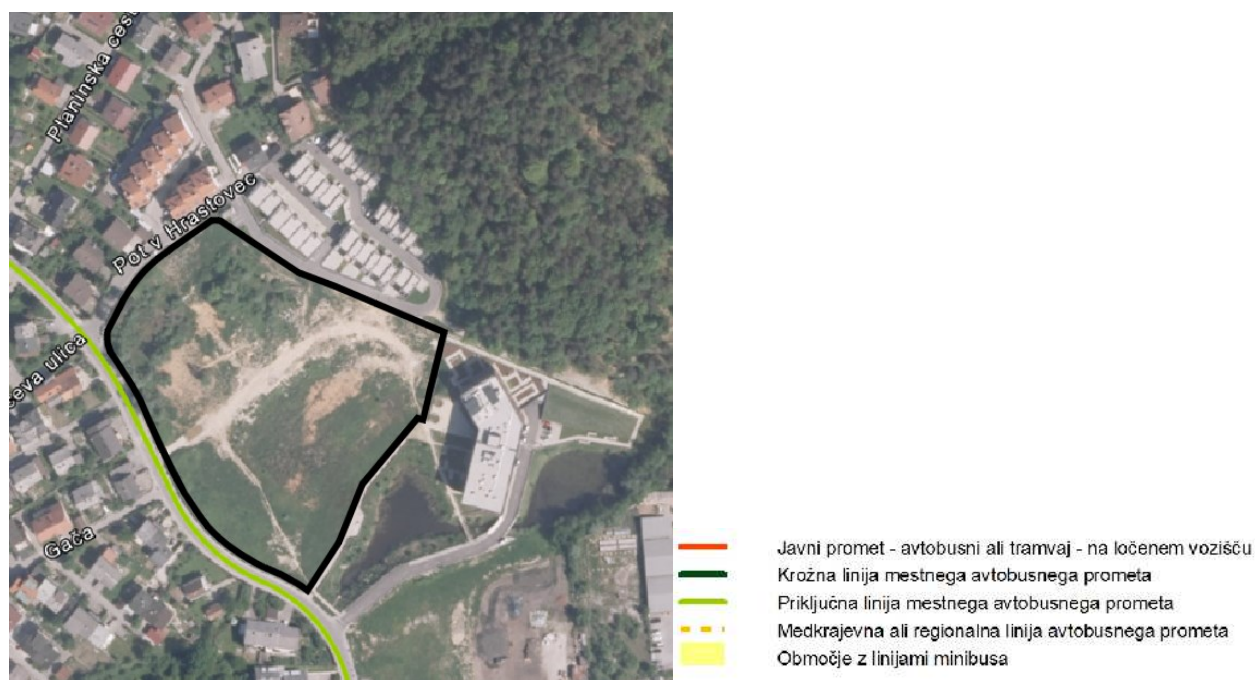
Varovalni pasovi gospodarske javne prometne infrastrukture

Vrsta prometnega omrežja	Prisotnost na območju LP	Opis
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	DA	Ime: CESTA CENETA ŠTUPARJA Državna/lokalna cesta: lokalna cesta Prometna funkcija: zbirna cesta Upravna kategorizacija: lokalna zbirna cesta Stanje: rekonstrukcija/obnova Varovalni pas: največ 10 m Ime: POT V HRASTOVEC Državna/lokalna cesta: lokalna cesta Prometna funkcija: dovozna cesta Upravna kategorizacija: lokalna krajevna cesta Stanje: obstoječe Varovalni pas: največ 10 m Ime: / Državna/lokalna cesta: lokalna cesta Prometna funkcija: javna pot za pešce Upravna kategorizacija: javna pot Stanje: predvideno Varovalni pas: največ 5 m
Mestni javni promet	DA	Ime: CESTA CENETA ŠTUPARJA Linija javnega prometa: priključna linija mestnega avtobusnega prometa Prometna funkcija: zbirna cesta Upravna kategorizacija: lokalna zbirna cesta Stanje: rekonstrukcija/obnova
Kolesarsko omrežje	DA	Ime: CESTA CENETA ŠTUPARJA Vodenje kolesarjev: cesta s kolesarskimi stezami Sistemi kolesarskih poti Prometna funkcija: zbirna cesta Upravna kategorizacija: lokalna zbirna cesta Stanje: rekonstrukcija/obnova Varovalni pas: največ 2 m

Tabela 3: Varovana območja (vir: Urbinfo in geodetski posnetek)



Slika 10: Cestno omrežje (vir: Urbinfo)



Slika 11: Mestni javni promet (vir: Urbinfo)

Lokacijske preveritve na obravnavanem območju

Na obravnavanem območju predhodno niso bile izvedene lokacijske preveritve.

Odstopanje od določb veljavnega prostorskega akta

Z lokacijsko preveritvijo se omogoči odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na obveznost gradnje vrtca v objektih A1 in A2 v prostorski enoti P1, od prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa dopustno namembnost objektov v prostorski enoti P1, ter od prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa maksimalno število stanovanj.

Predlagano odstopanje bi omogočilo investicijo gradnje večstanovanjskih stavb, ki je sedaj zaradi objektivne okoliščine v zvezi z lokacijo, na kateri vrtec ni potreben, zastala, oziroma bi iz strani investitorja terjala nesorazmerne stroške. Predmetna lokacijska preveritev bi tako zagotovila gradnjo stanovanjske soseske s kakovostnim bivalnim programom ter spremljajočimi dejavnostmi, ki bi omogočale boljšo kakovost bivanja, vse v stiku z naravo. Gradnja bi zapolnila vrzel v že urbanizirani okolici, z vzpostavljeno infrastrukturo in kakovostnimi bivalnimi pogoji.

Namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je dopustiti individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o OPPN, saj investicijska namera investitorja, kot lastnika zemljišč s parcelnimi številkami 567/22, 567/23, 567/24, 567/26, in 982/32, 982/34 vse k.o. Črnuče, ki se nahajajo znotraj območja, ki ga ureja OPPN, zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznim prostorskim izvedbenim pogojem.

Obravnavana določila veljavnega prostorskega akta

Območje, ki ga ureja OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- P1 – površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov;
- P2 – površine, namenjene gradnji doma starejših občanov;
- P3 – površine, namenjene ureditvi parka z bajerjem.

V prostorski enoti P1, kjer se nahajajo zemljišča v lasti investitorja, je skladno z **9. členom** OPPN dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci
- 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori

Nadalje je v **9. členu** določeno, da je v prostorski enoti P1 je predvidenih deset večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 in E.

V enem izmed njih so predvidena oskrbovana stanovanja, v drugem pa je načrtovan vrtec. Objekti so prostostoječi in so postavljeni v štirih lomljenih vrstah tako, da je zagotovljena prehodnost območja v smeri sever-jug. Smer pozidave je severovzhod-jugozahod in sledi konfiguraciji terena. Med objekti so oblikovane proste površine s pešpotmi, ki povezujejo prostorsko enoto s predvidenim parkom v prostorski enoti P3. Pod objekti so načrtovane podzemne garaže. Nivoji posameznih prostorskih enot se znižujejo v smeri od zahoda proti vzhodu, temu in okoliški pozidavi mora biti prilagojena tudi nova pozidava. Višina posameznih objektov je delno P+2, delno P+4.

Tudi v **7. členu** OPPN je navedeno, da bo v osrednjem delu območja OPPN v sklopu stanovanjskega bloka urejen vrtec.

V **13. členu** je v 5. poglavju - Kapaciteta območjana navedeno, da je:

- število oddelkov vrtca 6
- BTP vrtca 850 m²
- Število stanovanjskih enot (vključno z oskrbovanimi stanovanji) v prostorski enoti največ 250, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj.

V **24. členu** OPPN, ki ureja dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, natančneje pod točko 2, je navedeno, da se lahko BTP vrtca in pripadajočih površin za igro otrok ob soglasju Mestne občine Ljubljana zmanjša. Nadalje je pod točko 8 navedeno, da je dopustna gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da Mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine (torej notranje in zunanje), ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1.

Skladno z veljavnim prostorskim aktom (OPPN) je torej potrebno v osrednjem delu območja OPPN v sklopu stanovanjskega bloka A1 in A2 urediti vrtec. Lahko se uredi vrtec z manjšim BTPjem in manjšimi pripadajočimi površinami za igro otrok od predvidenega, ter manj enotami od predvidenih, potrebno pa je predvideti vrtec.

Predlog individualnega odstopanja

Investitor želi s predmetno lokacijsko preveritvijo doseči, da se zaradi tega, ker investicijska namera, zaradi objektivnih okoliščin, ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (ureditev vrtca v delu objektov A1 in A2, skupaj z zunanjimi površinami za igro otrok z vrtca), dovoli odstopanje od:

1. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa obveznost umestitve vrtca v objektih A1 in A2, skupaj z zunanjimi površinami za igro otrok, tako da le-tega ni več potrebno urediti in da se posledično, skladno z določbami odloka, notranje in zunanje površine namenjene le-temu, namenijo drugim dovoljenim dejavnostim;
2. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je v prostorski enoti 1, dopustna samo gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe;
11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci in
12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori;
in sicer tako, da je zaradi ne-umestitve vrtca v objektih A1 in A2, dopustno v objektih A1 in A2, poleg zgoraj naštetih, umestiti tudi naslednje dejavnosti:
12201 Stavbe javne uprave;
12203 Druge poslovne stavbe;
12301 Trgovske stavbe;
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti in
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.
3. prostorskega izvedbenega pogoja, ki določa, da je maksimalno število stanovanjskih enot 250, tako da se predvidi, da je maksimalno število stanovanjskih enot 258.

Ker lahko, skladno z zadnjim stavkom 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, občina z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere, investitor gradnje predlaga, da se 2. alineja 3. odstavka 19. člen OPPNa, ki vsebuje določbe o mirujočem prometu dopolni, tako, da se določi minimalno število parkirnih mest tudi za na novo dovoljene dejavnosti, tako da bi se glasilo:

»Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za vrtec po 2 PM na oddelok + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše,
- za stavbe javne uprave 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce,
- druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce,
- trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m² BTP) PM ni treba zagotavljati
- trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m² BTP) 1 PM/40,00 m² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
- trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki) 1 PM/70,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30% na nivoju terena
- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m² BTP - PM ni treba zagotavljati

- stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m² BTP 1 PM/25,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal.«

Utemeljitev objektivnih okoliščin

Individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev:

1.

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., je na Mestno občino Ljubljana poslala dopis v katerem je podala poizvedbo o interesu Mestne občine Ljubljana za graditev in odkup vrtca v okviru nove soseske na območju urejanja z OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče.

V odgovoru opr. št. 4780-210/2021-2 z dne 4.3.2021, ki ga je investitor prejel s strani Mestne občine Ljubljana, natančneje Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje, je Mestna občina Ljubljana pojasnila, da za območje urejanja, opredeljenega z Odlokom o OPPN, načrtovano oziroma predvideno gradnjo soseske v prostorski enoti P1 največ do 250 stanovanj, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj, ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje, ker trenutno z obstoječimi kapacitetami zadosti potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih.

V konkretnem primeru je torej zaradi prisotnosti vrtcev v okolici območja, ki ga ureja OPPN (torej obstoječimi kapacitetami), zadoščeno potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih, tako da Mestna občina Ljubljana ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje in je posledično onemogočena zagotovitev pogoja gradnje vrtca.

Slednje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine (gradnja vrtca, ki ni potreben in katerega se ne bo uporabljalo). Le-to, skladno s 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2, predstavlja objektivno okoliščino iz 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere investicijska namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (zagotovitvi vrtca).

2.

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., kateremu zaradi omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine, ni omogočena gradnja vrtca, bi moral, skladno z veljavnim prostorskim aktom, to je OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče, v prostorih, ki so bili namenjeni vrtcu, urediti bodisi stanovanja bodisi oskrbovana stanovanja, saj druge dejavnosti niso dovoljene. Ker določen del obravnavanih prostorov ni primeren za stanovanja, saj ne bi izpolnjevali minimalnih tehničnih pogojev za graditev stanovanj, ker so prostori vkopani in ni dovolj naravne svetlobe, so pa primerni za umestitev dejavnosti javne uprave, druge poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti, storitvene dejavnosti in dejavnost zdravstvene oskrbe, želi investitor namesto vrtca, v delu prostorov prvotno namenjenih le-temu, urediti zgoraj navedene, mirne dejavnosti.

V konkretnem primeru torej fizične lastnosti zemljišča in neprimerna parcelna struktura (zemljišče, kjer se nahajajo obravnavne stavbe je v naklonu in del pritličja je vedno vkopan, odkopavanje pa ni dovoljeno) ter pozidanost (del pritličja obravnavanih stavb, ki je vkopano, ni mogoče odkopat, saj bi to vplivalo na celoten koncept pozidave, predvsem na zunanjo ureditev pozidave ter na sosednje stavbe) onemogoča umestitev stanovanj ali oskrbovanih stanovanj v delu prostorov, ki so bili prvotno namenjeni vrtcu.

Slednje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (gradnja stanovanj in oskrbovanih stanovanj v določenem delu ni mogoča, saj le-ta ne bi izpolnjevala minimalnih tehničnih pogojev za graditev stanovanj). Le-to, skladno s 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2, predstavlja objektivno okoliščino iz 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere investicijska namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (gradnji samo stanovanj ali oskrbovanih stanovanj namesto vrtca).

3.

Investitor, gospodarska družba ZL Living d.o.o., kateremu zaradi omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, oziroma terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine, ni omogočena gradnja vrtca, namerava, skladno z veljavnim prostorskim aktom, to je OPPN BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče, v delu prostorov, ki so bili namenjeni vrtcu, urediti stanovanja. Ker odlok določa, da je na območju OPPN maksimalno število stanovanjskih enot 250, skladno s pridobljenima pravnomočnima gradbenima dovoljenjema, pa je na območju že sedaj predvidenih 250 stanovanj, umestitev novih stanovanj namesto vrtca ni mogoča.

V konkretnem primeru torej pozidanosti na območju OPPN (obstoječa pravnomočna gradbena dovoljenja, na podlagi katerih se zida že sedaj predvidevajo 250 stanovanj) onemogoča umestitev dodatnih stanovanjskih enot v del prostorov, ki so bili prvotno namenjeni vrtcu, kateri pa se ne more izvest.

Slednje predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (umestitev stanovanj v delu, kjer je bil predviden vrtec, zaradi obstoječe pozidanosti, saj se n ni mogoča). Le-to, skladno s 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2, predstavlja objektivno okoliščino iz 1. odstavka 129. člena ZUreP-2, zaradi katere investicijska namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (gradnji samo stanovanj ali oskrbovanih stanovanj namesto vrtca).

Dodatni prostorski izvedbeni pogoji:

Predlagana določitev števila parkirnih mest za razširjeni nabor dopustnih dejavnosti kot dodatni prostorski izvedbeni pogoj za izvedbo investicijske namere ne bo vplivala na celovitost rešitev v predmetnem OPPN oziroma na ostale prostorske izvedbene pogoje, to je na:

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave, ter
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Skladno z 18. členom OPPNa je potrebno za vrtec zagotoviti po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše. Glede na to, da je po OPPNu predvidenih 6 oddelkov vrtca, je potrebno za le-tega zagotoviti 18 parkirnih mest (12 PM + 6 PM). V kolikor bi investitor namesto vrtca želel npr. izvesti 8 stanovanj in 2 poslovna prostora, bi glede na izračune potreboval 18 parkirnih mest. Seveda pa bo v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja vsebino (namembnost) potrebno prilagoditi tako, da se ne spreminja število potrebnih parkirnih mest glede na zagotovljena parkirna mesta. Lokacija in zmogljivost parkirišč, ter število potrebnih parkirnih mest se torej zaradi obravnanega, dodatno določenega PIPa, ne bo spremenila. Posledično ne bo vplival niti na obliko, velikost, lokacijo in izgled obravnavanih stavb, obliko, velikost in pozidanost gradbene parcele, komunalne priključke ter prometno ureditev. Ker ne bo več vrtca, se bodo zunanje površine, ki so namenjene vrtcu, namenile stanovanjem oziroma dejavnostim, ki se bodo umestile v objekte namesto vrtca. V 24. členu OPPN, ki ureja dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, natančneje pod točko 8, je navedeno, se v primeru gradnje vrtca z manj oddelki, lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1. Torej notranje in zunanje površine.

Izpolnjevanje pogojev za dopustnost individualnega odstopanja

V 3. odstavku 129. člena je določeno, da je individualno odstopanje 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.

Predlagano 1. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Skladno s prejetim odgovorom Mestne občine Ljubljana, Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje, opr. Št. 4780-210/2021-2 z dne 4.3.2021, da za območje urejanja, opredeljenega z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09-3028 in 78/10- 4264), Mestna občina Ljubljana ne načrtuje dodatnih kapacitet s področja predšolske vzgoje, ker trenutno z obstoječimi kapacitetami zadosti potrebam po prostih mestih v javnih vrtcih. Ker Mestna občina Ljubljana torej ne namerava urediti vrtca na obravnavanem območju, kar pomeni, da vrtec, skupaj s pripadajočimi zunanji površinami za igro otrok, ni več potreben, opustitev potrebe po izvedbi le-tega ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

Cilji prostorskega razvoja občine, ki so vezani na stavbe za predšolsko vzgojo oziroma vrtce, so med drugim obravnavani v Odloku o OPN Mestne občine Ljubljana – strateški del, poglavji 6.2.1. Stanovanja in 6.2.2.6. Predšolska vzgoja.

V poglavju 6.2.1. Stanovanja, (B) Zasnova in usmeritve, OPN navaja naslednje: »Območja za stanovanja so pretežno namenjena stanovanjem in spremljajočim dejavnostim. V ta območja se uvrščajo tudi posebne oblike stanovanj, kot so različne oblike stanovanj za starejše občane, bivalne enote, stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami ter študentski in dijaški domovi. Spremljajoče dejavnosti, kot so trgovina, predšolska vzgoja, osnovna šola, športni objekti, prostori MOL in četrtnih skupnosti, osebne obrtne storitve, parkovne ureditve, otroška igrišča ipd., so pomembni sestavni del stanovanjskih območij in so nujno potrebne za zagotovitev ustrezne kakovosti bivanja.«

V severnem delu naselja Črnuč, kamor se umešča obravnavana pozidava, so v večini stanovanjskih soseskah prisotne tudi spremljajoče dejavnosti s funkcijo vzgojno izobraževalnih institucij. Med drugim vrtec Črnuče in njegova podružnica Enota Gmajna, ki je od obravnavanega območja oddaljena približno 400 m (prikazano na sliki št. 12).

Konkretna usmeritve za predšolsko vzgojo oziroma vrtce so podane v poglavju 6.2.2.6. Predšolska vzgoja, ki predpisuje sledeče:

(A) CILJI

(1) Zasnova prostorskega načrtovanja predšolske vzgoje je usmerjena predvsem v naslednje cilje:

- dvigniti kakovost obstoječih objektov in otroških igrišč,
- vzpostaviti zdravo okolje za bivanje in delo v prostorih vrtcev,
- omogočiti večjemu deležu otrok vzgojo v vrtcih,
- dopolniti mrežo vrtcev v skladu z načrtovano gradnjo novih stanovanjskih območij,
- izboljšati potresno in požarno varnost.

(B) ZASNOVA IN USMERITVE

(1) Vrtce je treba umestiti v območja stanovanj ali v četrtno ali oskrbno-storitveno središče glede na demografski razvoj in predvidene nove gradnje stanovanj.

(2) Probleme otroških igrišč in druge aktualne probleme na sedanjih lokacijah je treba reševati s prenovo in dvigom kakovosti.

(3) Zagotavljati je treba ustrezna igrišča, parkirišča ter dobro in varno dostopnost.

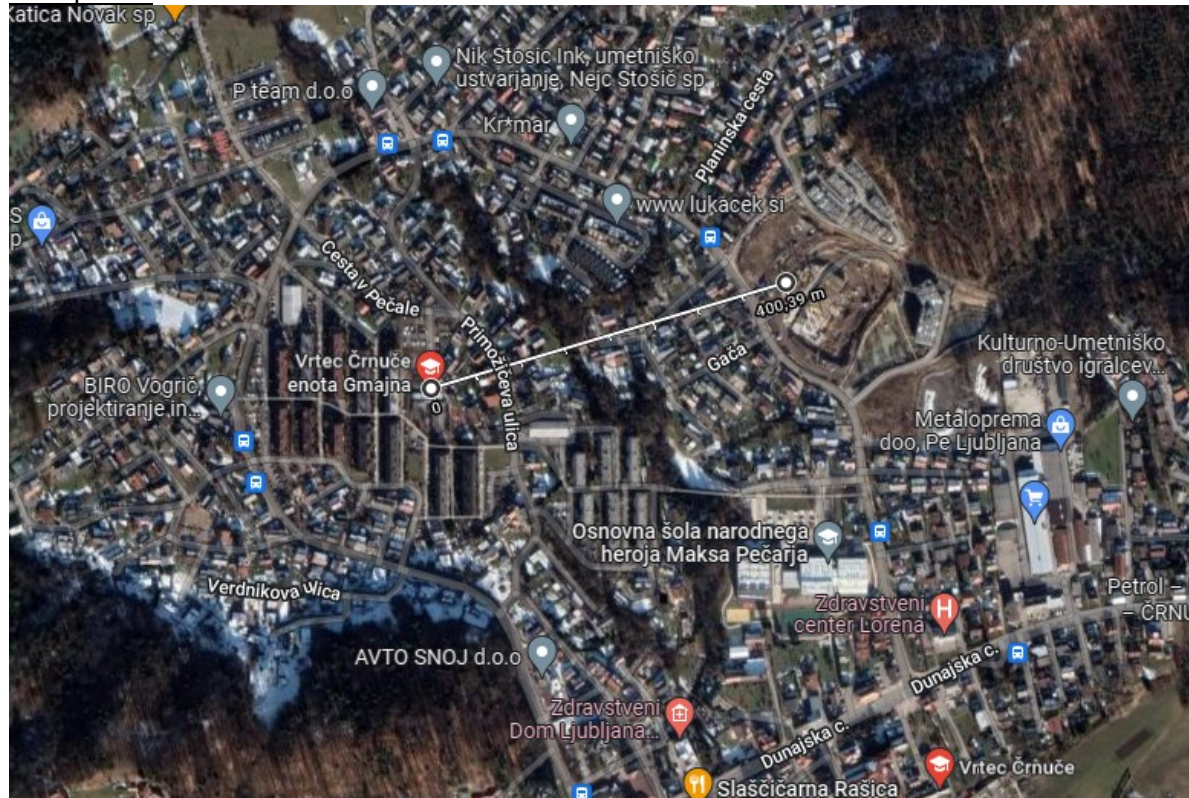
(4) Za izračun kapacitet objektov predšolske vzgoje se uporabljajo naslednji normativi:

- delež otrok v starosti od 1–5 let je v povprečju 6% prebivalstva, predviden je 100% delež vključenosti otrok,
- zmogljivost vrtcev je treba določiti v skladu s predpisi o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (najmanj 25,00 m² zemljišča na otroka, izjemoma tudi manj, če so v oddaljenosti manj kot 100,00 m vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro otrok, vendar ne manj kot 15,00 m² zemljišča na otroka).

(5) Največji priporočen radij dostopnosti do vrtca je v območju kompaktnega mesta 800,00 m, v območju obmestja in hribovitega zaledja 1500,00 m, kar velja tudi za oddaljenost vrtca od postajališča javnega potniškega prometa. Večje oddaljenosti so dopustne v območjih redkejša poselitve.

Glede na trenutne potrebe obstoječih sosesk in predvidene nove soseske v Črnučah, je zadostna kapaciteta v obstoječih vrtcih, zato opustitev obveznosti gradnje vrtca v obravnavanih objektih ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Radij oddaljenosti obravnavane gradnje od najbližje enote predšolske vzgoje znaša 400 m, kar je manj od priporočenega radija dostopnosti.

Katica Novak sp



Slika 12: Lokacija Vrtca Črnuče in prikaz razdalje do podružnice Enota Gmajna, (vir : Google zemljevidi)

- 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 glede na opustitev potrebe po ureditvi vrtca s pripadajočimi zunanji površinami za igro otrok iz vrtca, se bo lahko ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, dosegel gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj območje P1, to je območje v lasti investitorja, kjer je predviden tudi vrtec, skladno z OPPN predstavlja površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov. Nameravana gradnja pa zaradi opustitve umestitve vrtca s pripadajočimi zunanji površinami za igro otrok v del predvidenih objektov ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj bodo objekti izgledali isto (z vrtcem ali brez). Slednje velja ne glede na to, če bodo namesto vrtca v objektu predvidena stanovanja ali prostori v katerih se bodo lahko izvajale s to lokacijsko preveritvijo dovoljene mirne dejavnosti;
- opustitev zahteve po umestitvi vrtca s pripadajočimi zunanji površinami za igro otrok, ter umestitev stanovanj ali prostorov, v katerih se bodo lahko izvajale s to lokacijsko preveritvijo dovoljene mirne dejavnosti, ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Objekti in zunanja ureditev zaradi predlagane spremembe ne bodo drugačni;

- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti saj na obravnavanem območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov, po OPPN pa je na predlaganem območju predvidena gradnja stanovanjskih objektov.

Predlagano 2. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) nahajajo v EUP ČR-424 s podrobnejšo namensko rabo SS_{cv} – pretežno večstanovanjske površine. Skladno z 11. členom OPN MOL ID so na območju SS_{cv} – pretežno večstanovanjske površine dopustni sledeči objekti in dejavnosti:
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
 - 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe območja,
 - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
 - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča.

Pogojno, v pritličjih stavb, če je zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore dejavnosti in objekte, so dopustni še sledeči objekti in dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti; v kletnih prostorih pa samo v obstoječih stanovanjskih stavbah,
- dejavnosti predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m² BTP) oziroma bife do 70,00 m² BTP.

Ker se bodo v območju še vedno nahajale pretežno večstanovanjske stavbe, le v delu objekta A1 in A2, bodo dovoljene, mirne dejavnosti, to so pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti (trgovina na drobno), dejavnosti osebnih storitev in zdravstvene dejavnosti, katere je dovoljeno umeščati na obravnavano območje in ne bodo vplivale na bivalne pogoje, obravnavno individualno odstopanje 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 glede na to, da bi se namesto vrtca, v del objektov A1 in A2 umestilo predlagane mirne dejavnosti, se bo lahko, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, dosegel gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj območje P1, to je območje v lasti investitorja, kjer je predviden tudi vrtec, skladno z OPPN predstavlja površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov, v katere je dopustno umestiti tudi predlagane, mirne dejavnosti, ki sodijo v tovrstne območja. Nameravana gradnja, pa zaradi umestitve predlaganih dejavnosti v del predvidenih objektov namesto vrtca, ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj bodo objekti izgledali isto. Slednje velja ne glede na to, če bodo namesto vrtca v objektu predvidena stanovanja ali prostori v katerih se bodo lahko izvajale s to lokacijsko preveritvijo dovoljene mirne dejavnosti;

- umestitev prostorov, v katerih se bodo lahko izvajale s to lokacijsko preveritvijo dovoljene mirne dejavnosti, v del objektov A1 in A2 (namesto vrtca), ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Objekti in zunanja ureditev zaradi predlagane spremembe ne bodo drugačni;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti saj na obravnavanem območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov, po OPN pa je na predlaganem območju predvidena gradnja večstanovanjskih objektov, pri čemer se lahko v del le-teh umestijo tudi predhodno navedene dejavnosti, med katere spadajo tudi dejavnosti predlagane v elaboratu lokacijske preveritve.

Predlagano 3. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) nahajajo v EUP ČR-424 s podrobnejšo namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine. Namesto vrtca se bo, v del objektov A1 in A2 umestilo dodatna stanovanja (poleg mirnih dejavnosti), skladno z veljavnimi gradbenimi dovoljenji pa je trenutno že predvidenih 250 stanovanj, se s predmetno lokacijsko preveritvijo povečuje število dovoljenjih stanovanj in sicer na 258. Ker se bodo v območju še vedno nahajale pretežno večstanovanjske stavbe, nekoliko se le poveča število dovoljenjih stanovanj, pri čemer se ne bo niti povečalo število potrebnih parkirnih mest, obravnavno individualno odstopanje 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 glede na to, da bi se namesto vrtca, v del objektov A1 in A2 umestilo dodatnih 8 stanovanj, se bo lahko, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, dosegel gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, saj območje P1, to je območje v lasti investitorja, kjer je predviden tudi vrtec, skladno z OPPN predstavlja površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov. Nameravana gradnja, pa zaradi umestitve dodatnih 8 stanovanj v del predvidenih objektov namesto vrtca, ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj bodo objekti izgledali isto.
- umestitev dodatnih 8 stanovanj v del objektov A1 in A2 (namesto vrtca), ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Objekti in zunanja ureditev zaradi predlagane spremembe ne bodo drugačni;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti saj na obravnavanem območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov, po OPN pa je na predlaganem območju predvidena gradnja večstanovanjskih objektov.

Grafični načrti

1. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID, M 1:1000
2. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu, M 1:1000
3. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku, M 1:1000
4. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ureditveni situaciji iz OPPN, M 1:500
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	21077,43	Površina območja v m2

6. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	ČR-424	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	21077,49	Površina območja v m2

7. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

Priloge

- Mnenje glede potreb po gradnji vrtca, prejeto od MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, dne 4.3.2021, št. zadeve 4780-210/2021-2.

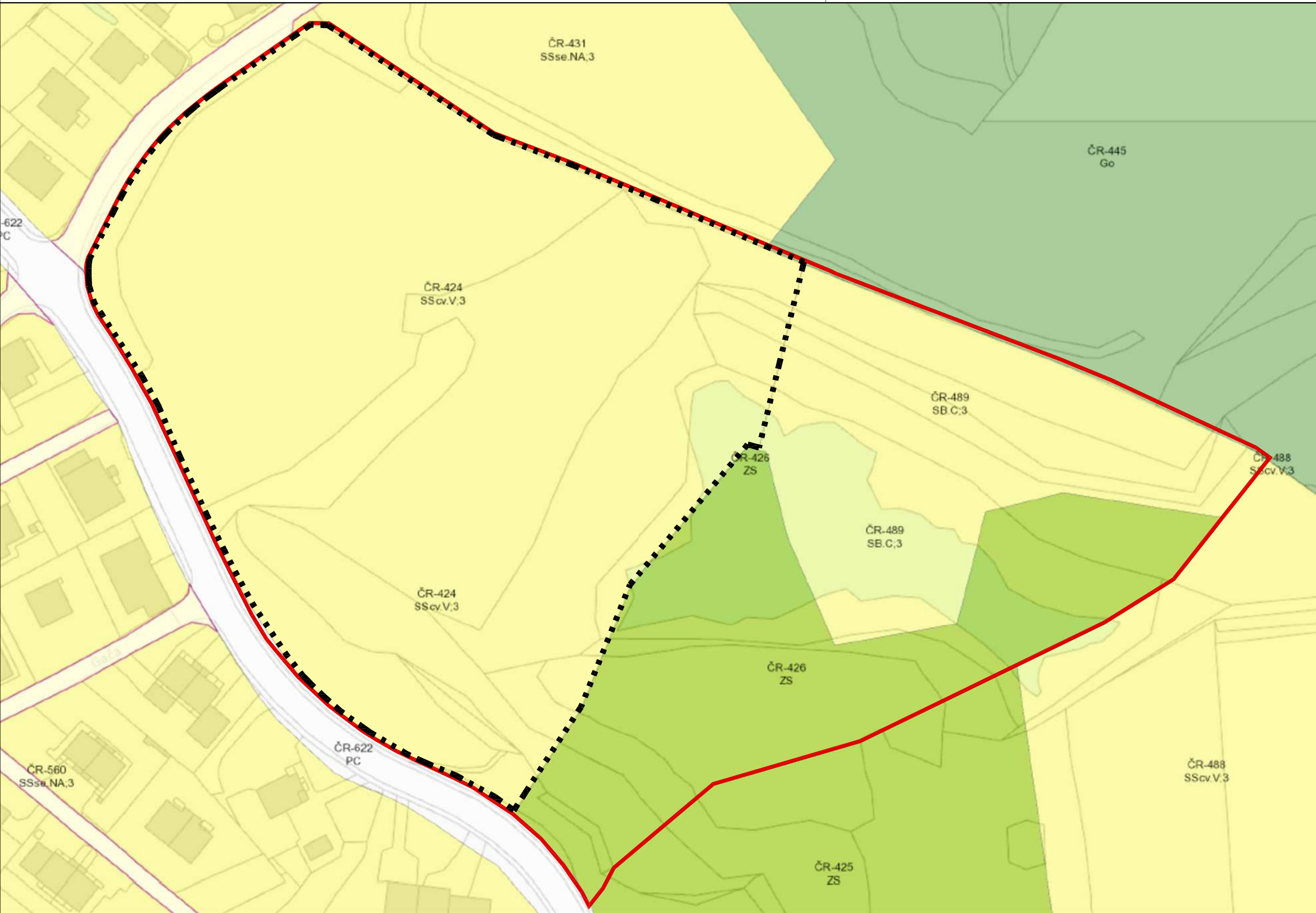
Podatkovni viri

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: Odlok 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.
- OPN MOL ID: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- Uredba o razvrščanju objektov. Uradni list RS, št. 37/18.
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekama Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09-3028 in 78/10- 4264.
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana.

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- ČR-424
SScv

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA IZ
OPN



OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SScv

Pretežno eno in dvostanovanjske površine
- SScv

Pretežno večstanovanjske površine
- SScv

Splošne eno in dvostanovanjske površine
- SScv

Splošne večstanovanjske površine
- SB

Stanovanjske površine za posebne namene
- SK

Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU

Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CU

Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
- CU

Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
- CU

Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
- CU

Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
- CU

Območja centralnih dejavnosti za kulturo
- CU

Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
- CU

Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

Območja proizvodnih dejavnosti

- P

Površine za industrijo
- IG

Gospodarske cone
- K

Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT

Površine za turizem
- BO

Površine drugih območij
- BC

Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS

Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP

Parki
- ZPS

Pot spominov in tovarištv
- ZD

Druge zelene površine
- ZD

Zeleni obvodni pas
- ZK

Pokopališča
- ZV

Površine za vrtičkarstvo

Območja prometnih površin

- PC

Površine cest
- PŽ

Površine železnic
- POG

Površine za minipromet
- POd

Druge prometne površine

Območja komunikacijske infrastrukture

Območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

Območja za potrebe obrambe v naselju

Površine razpršene poselitve

Razpršena gradnja

zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč
(informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljša kmetijska zemljišča

Druge kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Gozdna zemljišča

Območja gozdov

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

Območja površinskih voda

Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

Meja občine

PIA Studio

d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE, INŽENIRING, ARHITEKTURA
Obala 26, 6320 Portorož, SLO

odg. vodja izdelave LP
Stanislava Pustoslemšek, u.d.i.a., ZAPS 0107 PA PPN

sodelavci
Uršula Koren, u.d.i.a., ZAPS 1946 PA
Pascal Fusil, Dipl.-Ing., ZAPS 1581 PA

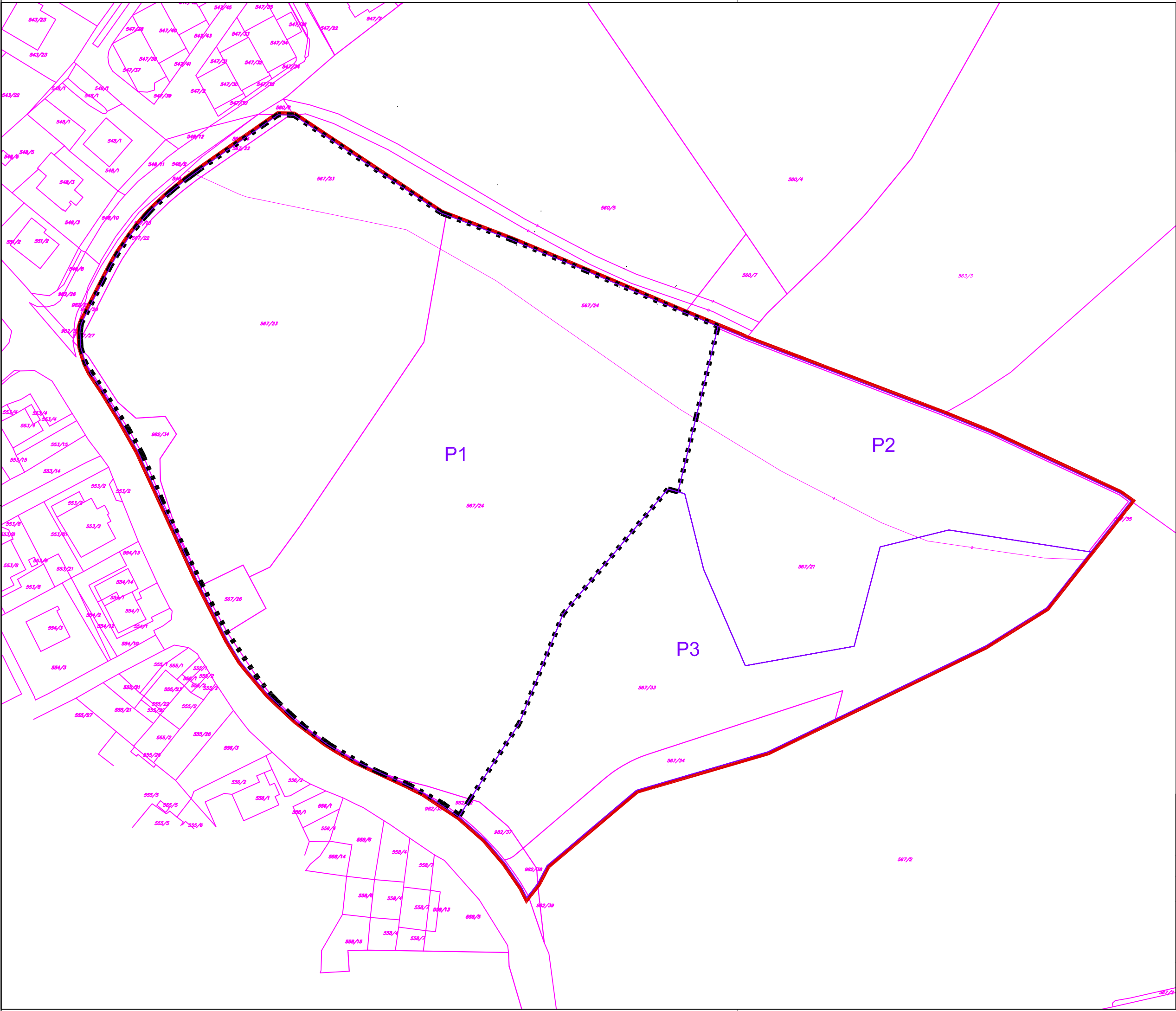
Številka in naslov risbe
1 - PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE
PREVERITVE NA IZSEKU IZ OPN - MOL -
ID

vrsta projektna dokumentacije
ELP

št.projekta
15/2022

merilo
1:1000

datum
Marec 2022



LEGENDA

MEJA OBMOČJA OPPN

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

PARCELNA MEJA

567/24

PARCELNA ŠTEVILKA

MEJA PROSTORSKE ENOTE IZ OPPN

P1

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE IZ OPPN

P I A Studio

d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE, INŽENIRING, ARHITEKTURA

Obala 26, 6320 Portorož, SLO

odg. vodja izdelave LP

Stanislava Pustoslemšek, u.d.i.a., ZAPS 0107 PA PPN

sodelavci

Uršula Koren, u.d.i.a., ZAPS 1946 PA

Pascal Fusil, Dipl.-Ing., ZAPS 1581 PA

števila in naslov risbe

2 - PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRSKEM NAČRTU

vrsta projektne dokumentacije

ELP

št.projekta

15/2022

merilo

1:1000

datum

Marec 2022



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

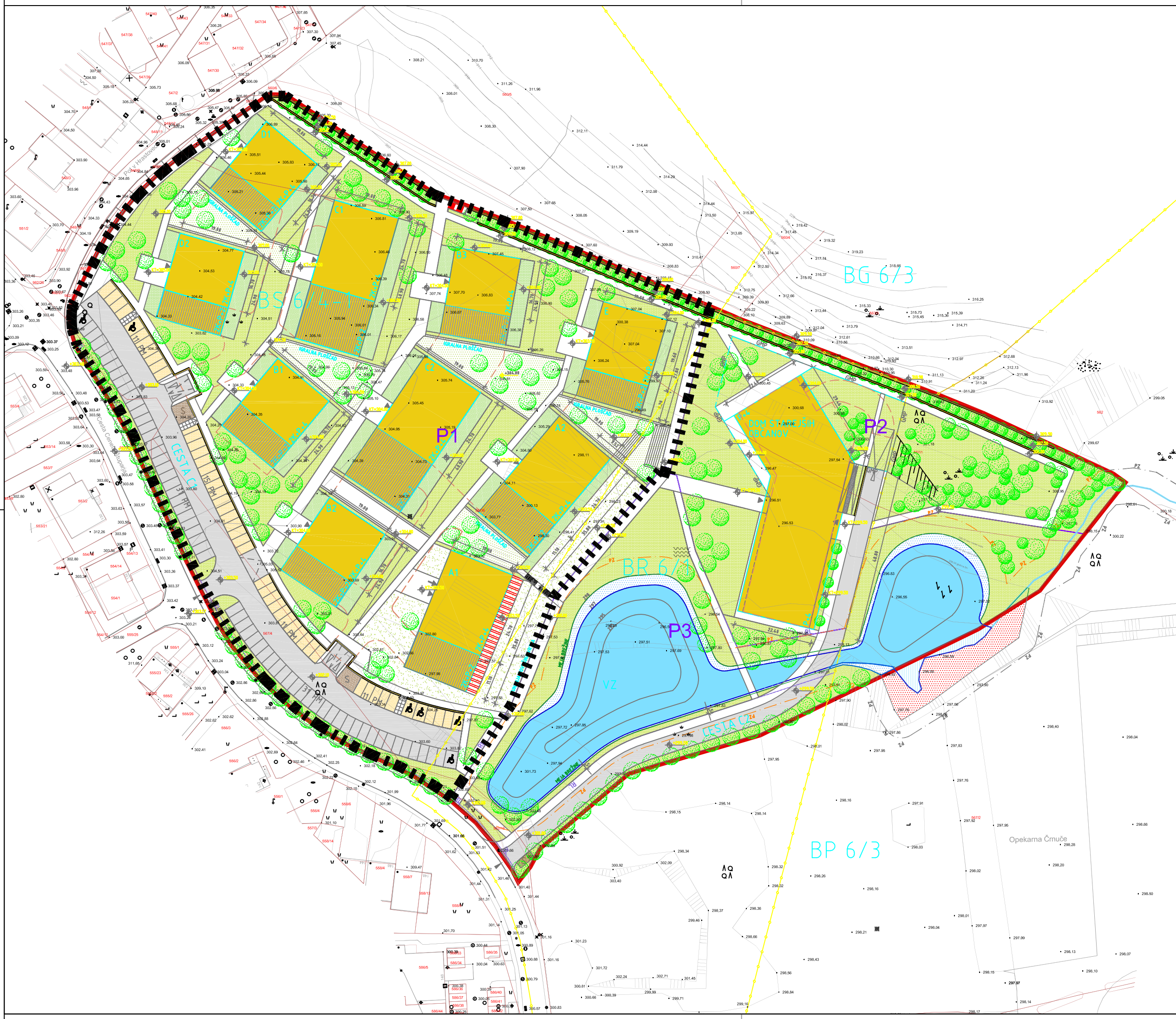
PIA Studio
d.o.o., Portorož
PROJEKTIRANJE, INŽENIRING, ARHITEKTURA
Obala 26, 6320 Portorož, SLO

odg. vodja izdelave LP
Stanislava Pustoslemšek, u.d.i.a., ZAPS 0107 PA PPN

sodelavci
Uršula Koren, u.d.i.a., ZAPS 1946 PA
Pascal Fusil, Dipl.-Ing., ZAPS 1581 PA

števila in naslov risbe
3 - PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE
PREVERITVE NA ORTOFOTO
POSNETKU

vrsta projektne dokumentacije ELP	št.projekta 15/2022
merilo 1:1000	datum Marec 2022



LEGENDA

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA

P3

MEJA PROSTORSKE ENOTE

BR 6

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE

MEJA OBMOČJA UREJANJA

OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA

POVRŠINA BAJERJA

RAZLIVNA POVRŠINA BAJERJA

IGRALNA PLOŠČAD

PEŠ POTI IN TLAKOVANE VHODNE POV.

VRTOVI STANOVALCEV

POHODNA STREHA

ZELENE POVRŠINE

PROSTOR ZA SMETI

VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE

ZUNANJA POVRŠINA VRTCA

TERASA VRTCA

PREDVIDENI OBJEKTI

A1

OZNAKA OBJEKTA

2K+P+4

ETAŽNOST OBJEKTA

UVOZ NA ZEMLJIŠČE

IZVOZ/UVOZ V GARAŽO

STRANSKI VHOD V OBJEKT

GLAVNI VHOD V OBJEKT

GLAVNI VHOD V VRTEC

KOTA UREJENEGA TERENA

KOTA TERENA PRED OBJEKTOM

PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE

DREVO

OPORNI ZIDovi- VIŠINA NAD 1M

ZUNANJI ROB KLETI

PZ

ZUNANJI ROB PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA

ZGORNJI ROB BREŽINE BAJERJA

GMP

GRADBENA MEJA PRITILČJA

RI

REGULACIJSKA LINIJA

PARKIRNA MESTA

PARKIRNA MESTA POD PERGOLAMI

R

PIA Studio

d.o.o., Portorož

PROJEKTIRANJE, INŽENIRING, ARHITEKTURA

Obala 26, 6320 Portorož, SLO

odg. vodja izdelave LP

Stanislava Pustoslemšek, u.d.i.a., ZAPS 0107 PA PPN

sodelavci

Uršula Koren, u.d.i.a., ZAPS 1946 PA

Pascal Fusil, Dipl.-Ing., ZAPS 1581 PA

številka in naslov risbe

4 - PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA UREDITVENI SITUACIJI

IZ OPPN

vrsta projektna dokumentacije

ELP

št. projekta

15/2022

merilo

1:1000

datum

Marec 2022