

Projekt:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
OBMOČJE ŠPICE**

Identifikacijska številka v zbirki
prostorskih aktov:

ID 2962

Pobudnik / naročnik:

Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice d.o.o.
Kopitarjeva 2, 1000 Ljubljana

Predstavnik pobudnika / naročnika:

Urška Dirjec Meško, udia

Pripravljalavec:

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

Predstavnik pripravljavca:

Izdelovalec elaborata:

Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o.
Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana



Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Dejan Bevc, udia



Številka projekta:

536-21

Datum izdelave:

Marec 2022

KAZALO VSEBINE

- 1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE**
- 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE**
- 3. PODATKI O LOKACIJI**
- 4. PRIKAZ NAČRTOVANEGA POSEGA**
- 5. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE**
- 6. OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV**
- 7. NAVEDBA LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU ŽE IZDELANE**
- 8. ODSTOPANJA OD DOLOČIL PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA**
- 9. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA**
- 10. PREDLOG DOPOLNITEV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, S KATERIMI SE DOPOLNI ODLOK O OPPN ZA OBMOČJE ŠPICE**
- 11. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE**
- 12. GRAFIČNI DEL**
- 13. VIRI**

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Pobudnik lokacijske preveritve, Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice d.o.o. načrtuje v pristanišču Špica v obstoječem servisnem objektu ureditev tudi gostinskega lokala – kavarne višjega ranga z letnim vrtom.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09-3129, 78/10-4264 in 79/12-3103; v nadaljevanju: OPPN), ki je v veljavi na območju načrtovane ureditve, gostinskega lokala v tem delu pristanišča ne predvideva. OPPN za območje Špice v prostorski enoti PE1, v kateri se obstoječ servisni objekt nahaja 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije sicer dopušča, vendar na drugi lokaciji. Zato pobudnik predlaga, da se njegova investicijska namera ureditve gostinskega lokala v obstoječem servisnem objektu preveri skozi postopek lokacijske preveritve. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21, 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih, s katerim se:

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

Predvidena ureditev se v lokacijski preveritvi opredeli kot individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je določeno v 129. člen ZUreP-2. Odstopanje je dopustno, kadar investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu izvedbenemu pogoju v veljavnem prostorskem aktu.

Lokacijsko preveritev je dopustno izvesti, kadar gre za omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo načrtovane investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške s strani investitorja ali občine. Servisni objekt je v veliki meri neizkoriščen, kar terja nesorazmerne stroške za investitorja in predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki je podlaga za dopustno individualno odstopanje prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem prostorskem aktu z izvedbo lokacijske preveritve.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN za območje Špice na način, da je v servisnem objektu poleg tehničnih in drugih prostorov dopustna ureditev načrtovanega gostinskega lokala.



Prikaz območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku (vir: Urbinfo)



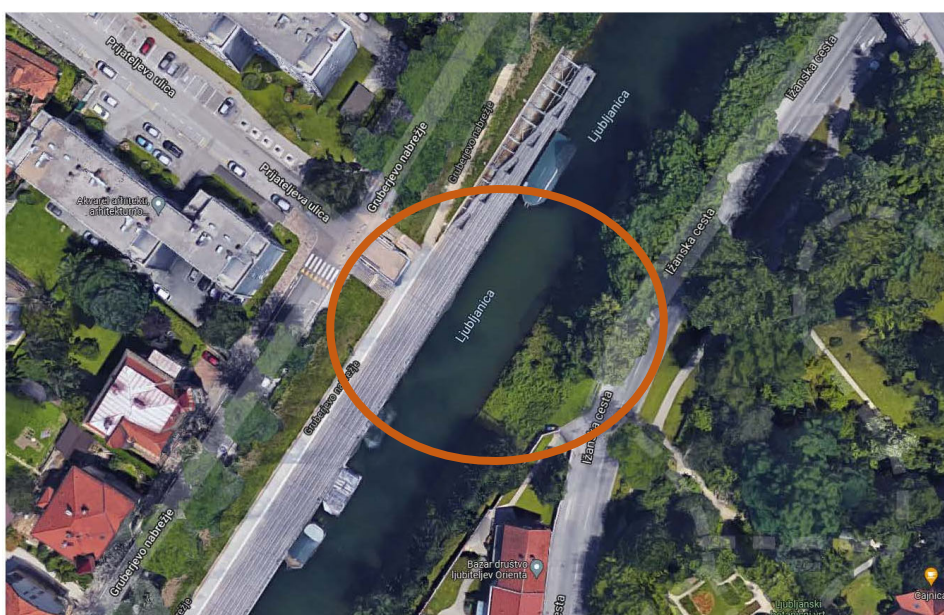
Prikaz območja lokacijske preveritve na zazidalni / ureditveni situaciji OPPN za območje Špice

3. PODATKI O LOKACIJI

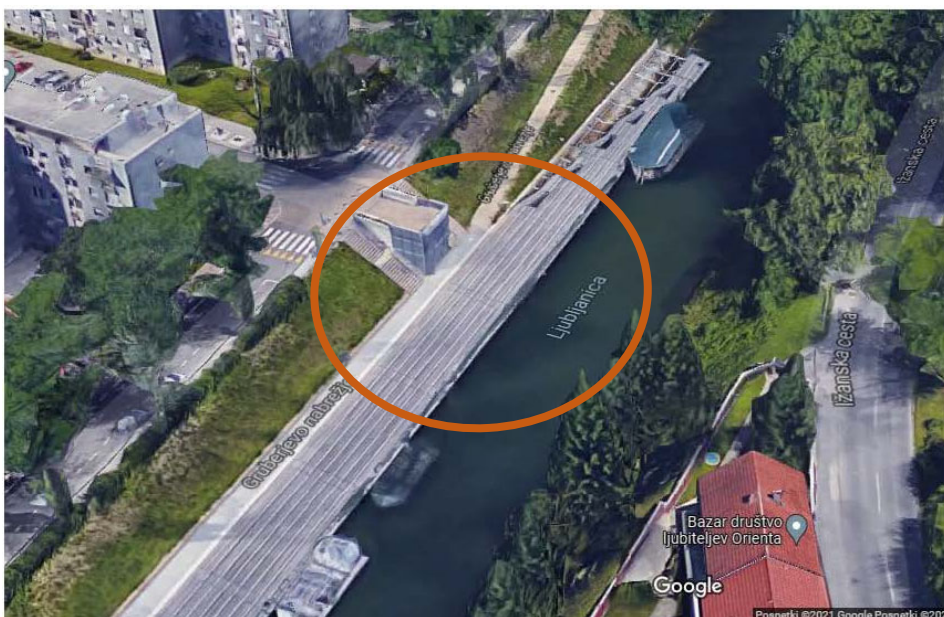
3.1 Opis obstoječega stanja

Območje lokacijske preveritve leži v delu parka Špica med Gruberjevim nabrežjem in Gruberjevim prekopom, v katerem so urejeni pontoni in privezi rečnega pristanišča in vstopno izstopna mesta za plovbo, vključno z obstoječim servisnim objektom v izteku Prijateljeve ulice. V območje lokacijske preveritve sodi zemljišče pod obstoječim servisnim objektom.

Servisni objekt je v lasti Mestne občine Ljubljana, z njim pa upravlja pobudnik lokacijske preveritve. Namenjen je tehničnim prostorom, skladiščem, sanitarijam in drugim pomožnim prostorom pristanišča. V objektu je, kljub temu da so v njem urejeni vsi načrtovani servisni prostori, še veliko neizkoriščenega prostora. Temu neizkoriščenemu prostoru bi upravljalec pristanišča rad namenil dodatno namembnost in v delu neizkoriščenih površin obstoječega objekta uredil gostinski lokal.



Ortofoto prikaz - lokacije preveritve (vir: Google maps)



Prostorski prikaz - lokacije preveritve – pogled v smeri proti severu (vir: Google maps)



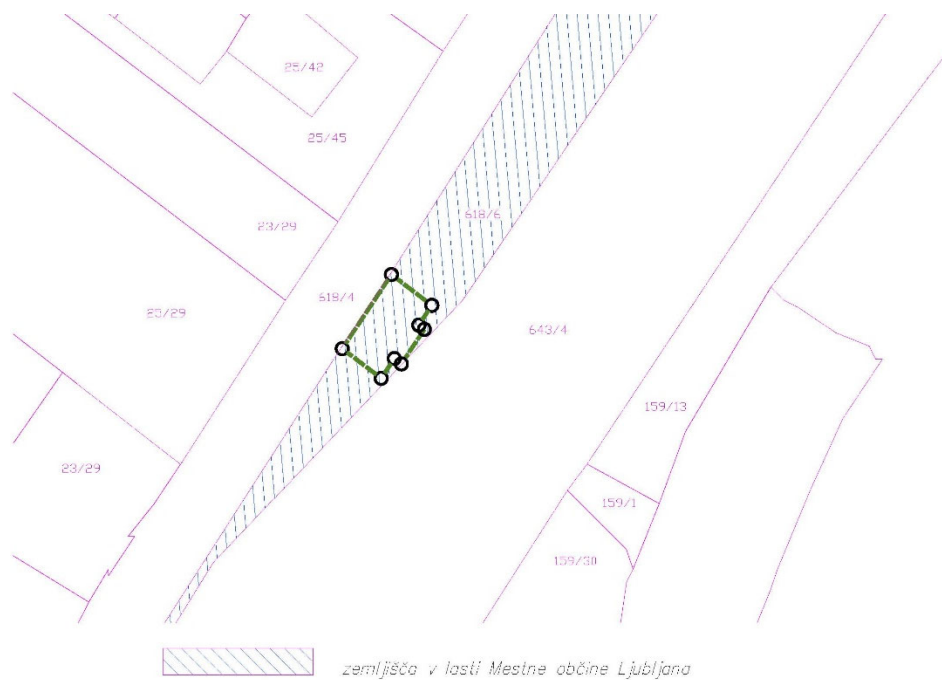
Pogled na servisni objekt v smeri proti severu



Pogled na servisni objekt v smeri proti jugu

3.2 Seznam zemljiščnih parcel na območju lokacijske preveritve, njihova velikost in lastništvo

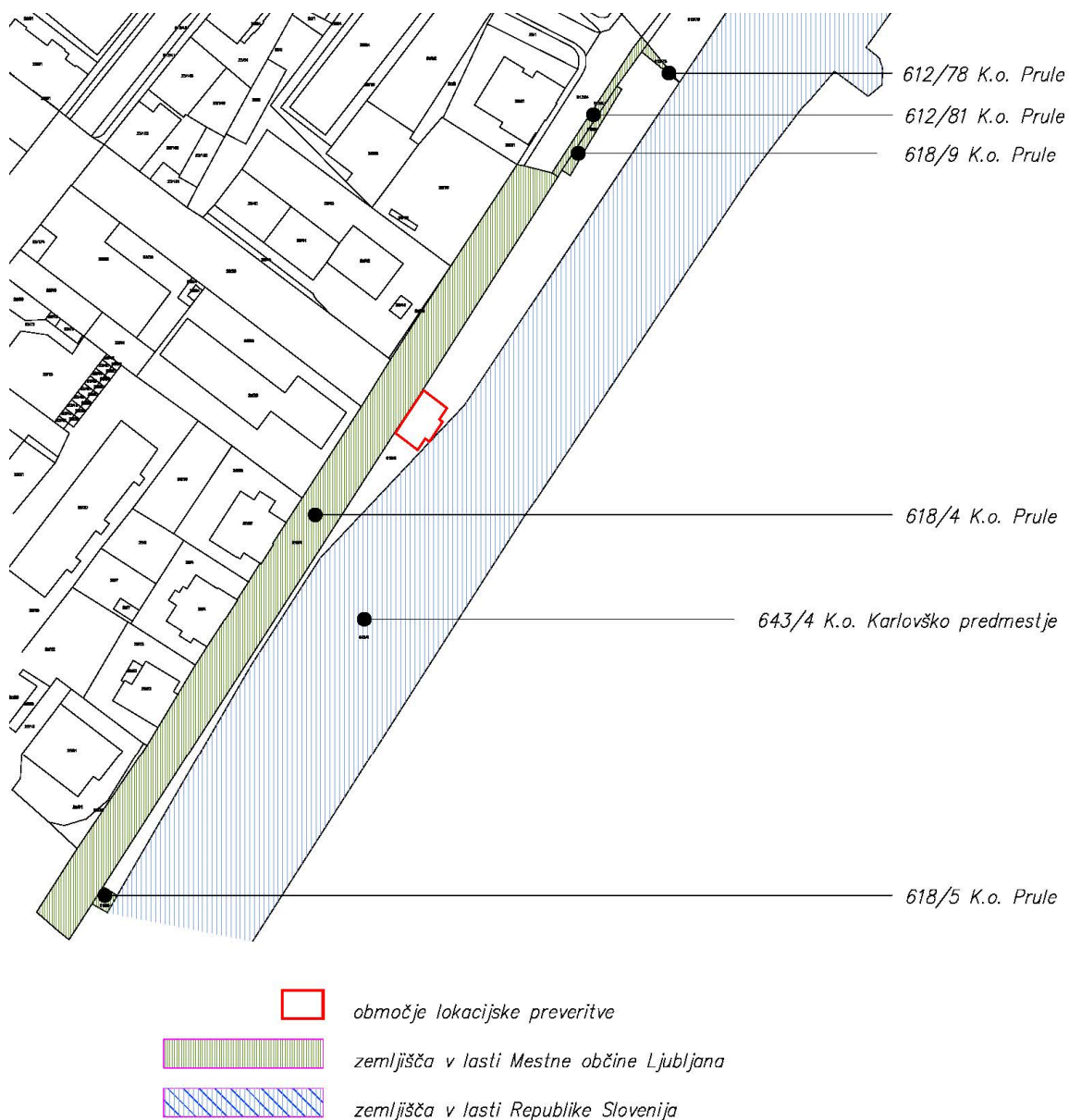
	parc. št.	k.o.	površina parcele	površ. v območju LP	lastnik
1	618/6	Prule	1.826 m2	110 m2	Mestna občina Ljubljana



Prikaz lastništva zemljišč na območju lokacijske preveritve – katastrski načrt

3.3 Seznam sosednjih zemljiških parcel, njihova velikost in lastništvo

	parc. št.	k.o.	površina parcele		lastnik
1	618/4	Prule	2.637 m ²		Mestna občina Ljubljana
2	618/5	Prule	24 m ²		Mestna občina Ljubljana
3	618/9	Prule	54 m ²		Mestna občina Ljubljana
4	612/78	Prule	17 m ²		Mestna občina Ljubljana
5	612/81	Prule	57 m ²		Mestna občina Ljubljana
6	643/4	Karlovško predmestje	16.524 m ²		Republika Slovenija



Prikaz lastništva sosednjih zemljišč – katastrski načrt

4. PRIKAZ NAČRTOVANEGA POSEGA

Izdelana je idejna zasnova - predlog dodatnih aktivnosti v pristanišču Špica (JP LPT d.o.o., avgust 2020). Idejna zasnova predlaga predvsem možnosti izkoriščanja danega prostora, ki variira od intenzivnejše uporabe odprtih do zaprtih prostorov obstoječe parkovne ureditve urbanega značaja.

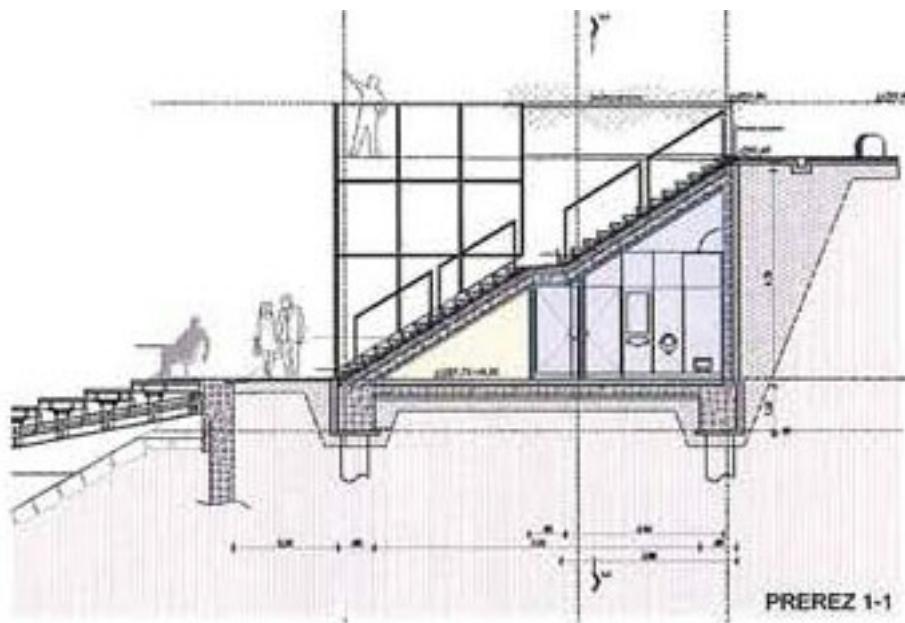
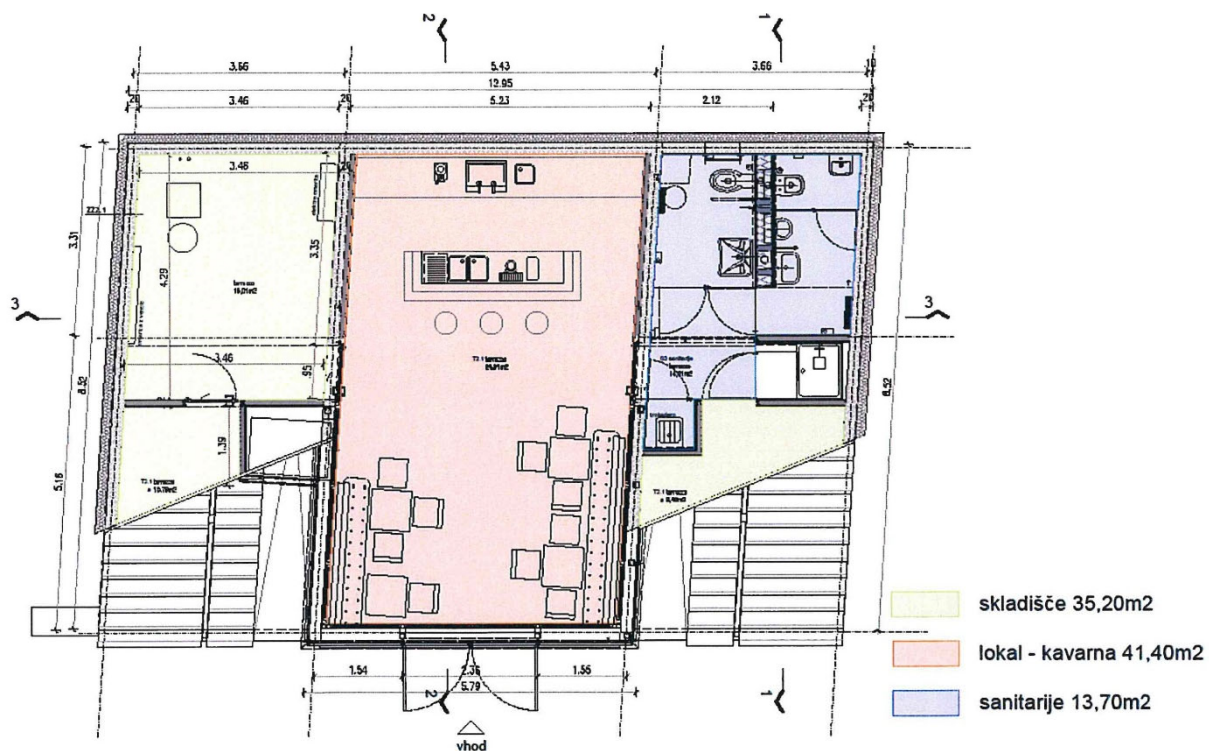
V izteku Prijateljeve ulice je zgrajen servisni objekt pristanišča. V objektu je depo opreme pristanišča in postaje rečnega prometa s sanitarijami. Streha objekta predstavlja razgledno ploščad nad pristaniščem.

V objektu je sorazmerno veliko neizkoriščenega prostora, ki ga servisni del pristanišča po izkušnjah v dosedanjem delovanju, ne bo potreboval. Najemnik - upravljalca pristanišča bi razpoložljivi prostor v prihodnosti namenil za gostinski lokal. Namera je urediti dobro zasnovano gostinsko ponudbo višjega ranga. Lokalu bi pripadal tudi letni vrt, ki bi se uredil pred objektom na lesenih kaskadnih platojih.

Obstoječi servisni prostori bodo fizično ločeni od načrtovane gostinske dejavnosti in se bodo lahko tudi po izvedbi načrtovane ureditve nemoteno uporabljali.

DODATNA PONUDBA V PRISTANIŠČU ŠPICA





Prikaz predvidene ureditve - (vir: Predlog dodatnih aktivnosti v pristanišču Špica, JP LPT d.o.o.)

5. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 Veljavni zakoni in prostorski akti

Pravne podlage za izdelavo lokacijske preveritve so:

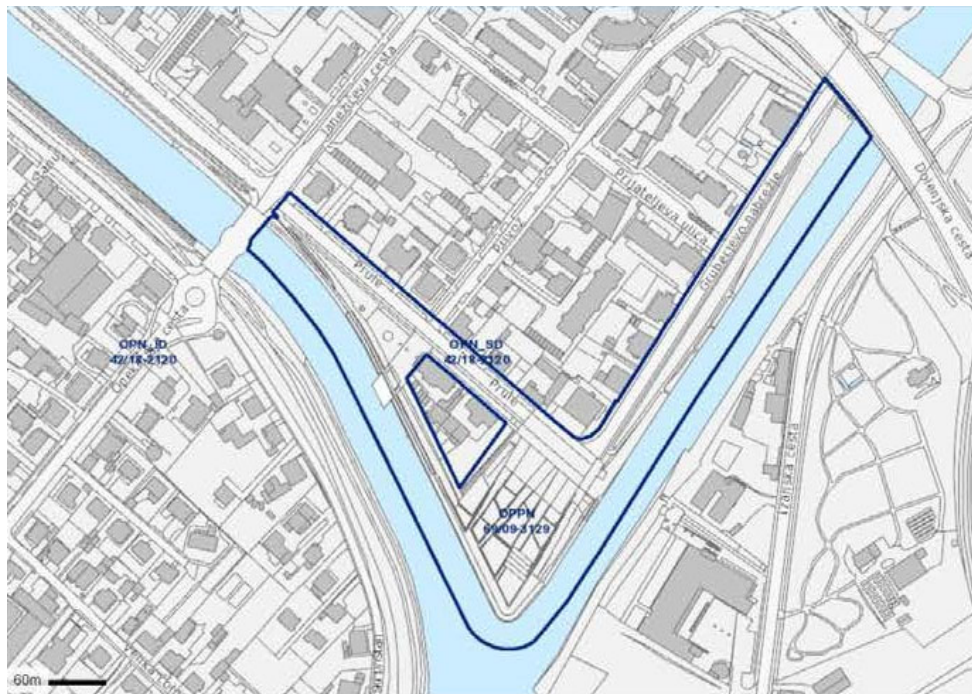
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, ki v 127., 129., 132. in 133. členu določa namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - strateški del (Uradni list RS, 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 - popravek, 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obvezna razlaga, 9/13, 23/13 - popravek, 72/13 - DPN, 71/14 - popravek, 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), v nadaljevanju OPN MOL ID,
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10 in 79/12), v nadaljevanju OPPN za območje Špice.

5.2 Določila OPN MOL ID – izvleček

Območje lokacijske preveritve se nahaja v delu EUP z oznako **PR-40**.

Podrobnejša namenska raba na območju lokacijske preveritve je **ZPp – parki**.

Območje se ureja na podlagi določil **OPPN za območje Špice**.



Prikaz veljavnih prostorskih aktov na območju lokacijske preveritve (vir: Urbinfo)

5.3 Določila Odloka OPPN za območje Špice – izvleček

2. člen Odloka o OPPN

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

Z OPPN za območje Špice se načrtuje ureditev parka Špica. Z OPPN so določeni pogoji za posege na obstoječih objektih, za gradnjo novih objektov, za ureditev utrjenih površin, za ureditev zelenih površin, za ureditev severnega brega Ljubljance in Gruberjevega prekopa -.

9. člen Odloka o OPPN

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Območje je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE3.

Prostorska enota PE1, v kateri se nahaja obstoječ servisni objekt, obsega prostor nabrežij do ulice Prule in Gruberjevega nabrežja. V tej prostorski enoti je z OPPN predvidena ureditev pristanišča (pontonov in privezov) s servisnima objektoma in parkovna ureditev nabrežja Ljubljance in Gruberjevega prekopa ter ureditev osrednje parkovne površine s paviljonom.

V prostorski enoti PE1 so dopustne namembnosti:

- | | |
|-------|---|
| 12112 | Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije; |
| 12301 | Trgovske stavbe, vendar od teh le prodajne galerije; |
| 12420 | Garažne stavbe, vendar od teh le čolnarne, kolesarnice in podobno; |
| 12610 | Stavbe za kulturo in razvedrilo, vendar od teh le dvorane za družabne prireditve, glasbeni paviljoni in podobno; |
| 12620 | Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv; |
| 21410 | Mostovi in viadukti, vendar od teh le premični mostovi, mostovi in brvi; |
| 21510 | Pristanišča in plovne poti, vendar od teh le rečna pristanišča (pomoli, objekti za privezovanje zasidranje ladij in podobni objekti); |
| 24122 | Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, vendar od teh le otroška igrišča in druga javna igrišča; |
| 21120 | Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, vendar od teh le pešpoti in cone za pešce. |

V paviljonu je dopustna ureditev 12112 Gostilne, restavracije in točilnice razen samopostrežne restavracije. V servisnih objektih je dopustna ureditev le tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.

10. člen Odloka o OPPN

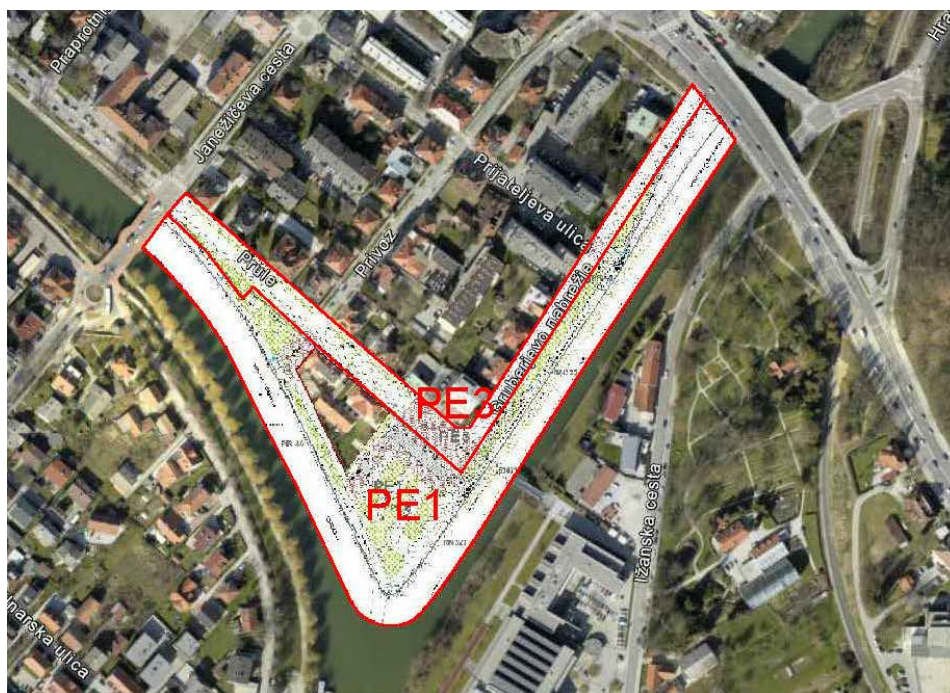
(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrtovi, brez nadstreškov in ograj, oder z nadstreškom, pomol.

25. člen Odloka o OPPN

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev) - Odlok o OPPN ne vsebuje dopustnih odstopanj, na podlagi katerih bi bilo možno dopolniti namembnost delu prostorov v obstoječem servisnem objektu.



Izsek iz zazidalne / ureditvene situacije OPPN za območje Špice (vir: Urbinfo)

5.4 Določila ZUreP-2 – izvleček

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih, kadar zaradi objektivnih okoliščin investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Lokacijska preveritev se izdelava na pobudo investitorja, občina pa skozi preveritev preveri utemeljenost investitorjevega predloga. Utemeljenost je dosežena če:

- so izpolnjeni zakonski pogoji za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih,
- odstopanje ni v škodo javnega interesa,
- ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine,
- se ne spreminja načrtovanega videza območja, poslabšuje bivalnih ali delovnih razmer in ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ni v škodo lastnikom sosednjih zemljišč,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, za njegovo investicijsko namero dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

ZUreP-2 v 127. členu določa, da je prilagajanje in individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi lokacijske preveritve dopustno v naslednjih primerih:

- kadar je za namene gradnje treba prilagoditi ali natančno določiti obliko ter velikost stavbnih zemljišč na posamičnih poselitvi,
- kadar je doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopustno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v veljavnem prostorskem aktu,
- kadar je za namen aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi dopustno uveljaviti njihovo začasno rabo.

V predmetni lokacijski preveritvi se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2.

Pogoje za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določa 129. člen ZUreP-2. V prvem odstavku 129. člena je navedeno, da je odstopanje dopustno, če nameravana investicija zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju. Dodaten pogoj je, da se to načrtuje na zakonito zgrajenih objektih.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih je dopustno individualno odstopanje so navedene v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2. Te okoliščine so:

- neprimerne lastnosti zemljišča in druge omejujoče lastnosti v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo investicijo, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine,
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ali tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta niso bile poznane, pa so ustrezne z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ...
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki jih občina še ni še ni uredila z dopolnitvami prostorskega akta.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, kot so določene v prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Za investitorja obstajajo omejujoče okoliščine, na katere ne more vplivati in onemogoča željeno ureditev oziroma terja nesorazmerne stroške.

Glede na navedeno, je pravni temelj za izvedbo lokacijske preveritve prvi, drugi in četrti odstavek 129. člena ZUreP-2.

Četrti odstavek 129. člena določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo okolice,
- ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Sklep o lokacijski preveritvi, ki ga sprejme občina postane skladno s 133. členom ZUreP-2 obvezna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvedbo načrtovanih posegov v prostor, za katerega je bila lokacijska preveritev izdelana.

6. OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

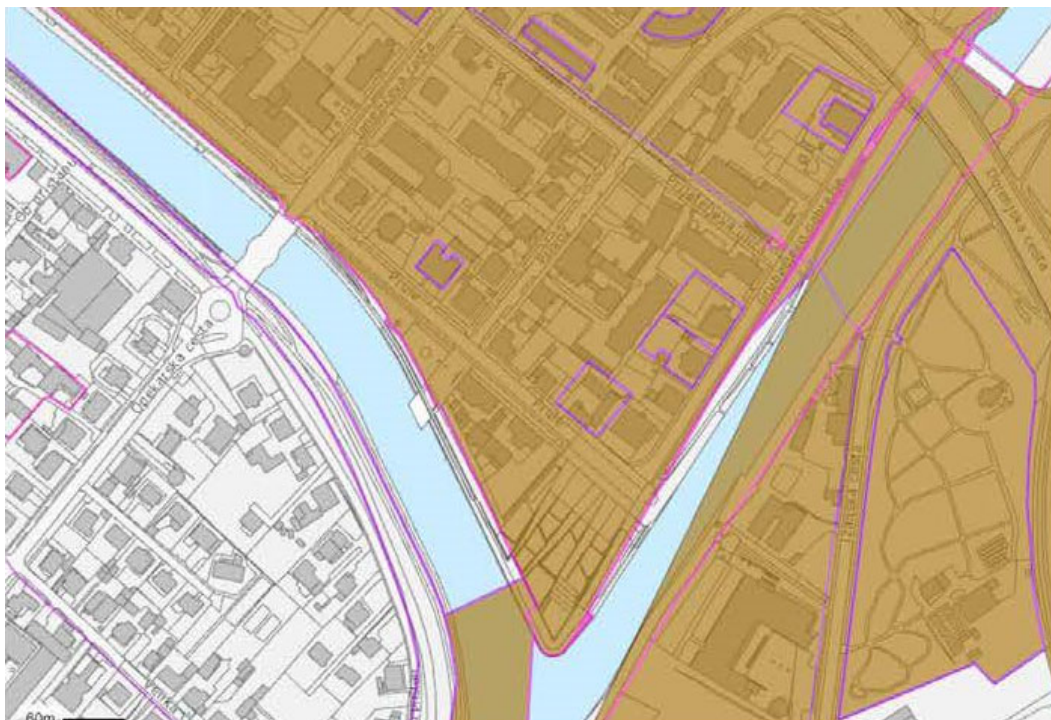
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji varovalni režimi – prikaz stanja prostora:

	Vrsta varovanja in omejitev		oznaka	
1	Kulturna dediščina	da	329	Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana - spomenik
			29688	Ljubljana – Arheološko najdišče Prule - spomenik
			9431	Ljubljana – Gruberjev prekop - dediščina
			386	Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice – vplivno območje spomenika
			30842	Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov – vplivno območje spomenika
			8792	Ljubljana – Karlovško predmestje - spomenik
			328	Ljubljana - Mestno jedro - dediščina
2	Varovana območja narave	da	1713	Obrečni prostor Ljubljanice, Gruberjevega prekopa in Špice – spomenik oblikovane narave
			SI3000291	Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben - območje Natura 2000 – potencialno posebno ohranitveno območje
			94100	Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben – ekološko pomembno območje
3	Območja gozdov	/		
4	Območja varovanja vodnih virov	/		
5	Poplavno ogroženo območje	/		
6	Plazljivo ali erozijsko območje	/		
7	Potresno nevarno območje	da		(g) 0,635
8	Območje varstva pred hrupom	da		Območje III. stopnje varstva pred hrupom
9	Območje kmetijskih zemljišč	/		
10	Območje varovalnih pasov GJI	da		Oskrba s pitno vodo
				Odvajanje komunalne odpadne vode
				Oskrba s plinom
				Oskrba z električno energijo
11	Vodno zemljišče	da		Ljubljana - Gruberjev prekop

6.1 Kulturna dediščina

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana – spomenik,
- Ljubljana – Arheološko najdišče Prule – spomenik,
- Ljubljana – Gruberjev prekop – dediščina,
- Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice – vplivno območje spomenika,
- Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov – vplivno območje spomenika,
- Ljubljana – Karlovško predmestje – spomenik,
- Ljubljana - Mestno jedro – dediščina.



Prikaz varovanja – kulturna dediščina (vir: Urbinfo)

Legenda

- Arheološko najdišče
- Spomenik
- Dediščina
- Vplivno območje spomenika
- Vplivno območje

6.2 Varstvo narave

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo naslednje enote varstva narave:

- Obrečni prostor Ljubljane, Gruberjevega prekopa in Špice – spomenik oblikovane narave,
- Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben - območje Natura 2000 – potencialno posebno ohranitveno območje,
- Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben – ekološko pomembno območje.



Prikaz varovanja – varovana območja narave (vir: Urbinfo)

Legenda

- Zavarovano območje
- Naravna vrednota
- Naravna vrednota - jama
- ▨ Naravne vrednote
- ▨ Posebna varstvena območja Natura 2000
- ▨ Potencialna posebna ohranitvena območja Natura 2000
- ▨ Ekološko pomembna območja
- ▨ Zavarovana območja

6.3 Potresna nevarnost

Območje lokacijske preveritve se znotraj potresno nevarnega območja – pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let = 0,635.



Prikaz potresno nevarno območje (vir: Urbinfo)

Legenda

povratna doba [let]			
	475	1000	10000
	0.200	0.250	0.500
	0.225	0.280	0.565
	0.230	0.285	0.575
	0.250	0.315	0.625
	0.260	0.325	0.645
	0.270	0.340	0.675
	0.285	0.360	0.720
	0.305	0.380	0.760
	0.315	0.395	0.790
	0.340	0.420	0.845
	0.350	0.440	0.875
	0.575	0.675	1.125
	0.635	0.750	1.250

6.4 Varstvo pred hrupom

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom, brez preseganja vrednosti hrupa, določenih za III. stopnjo varstva.



Območja varstva pred hrupom (vir: Urbinfo)

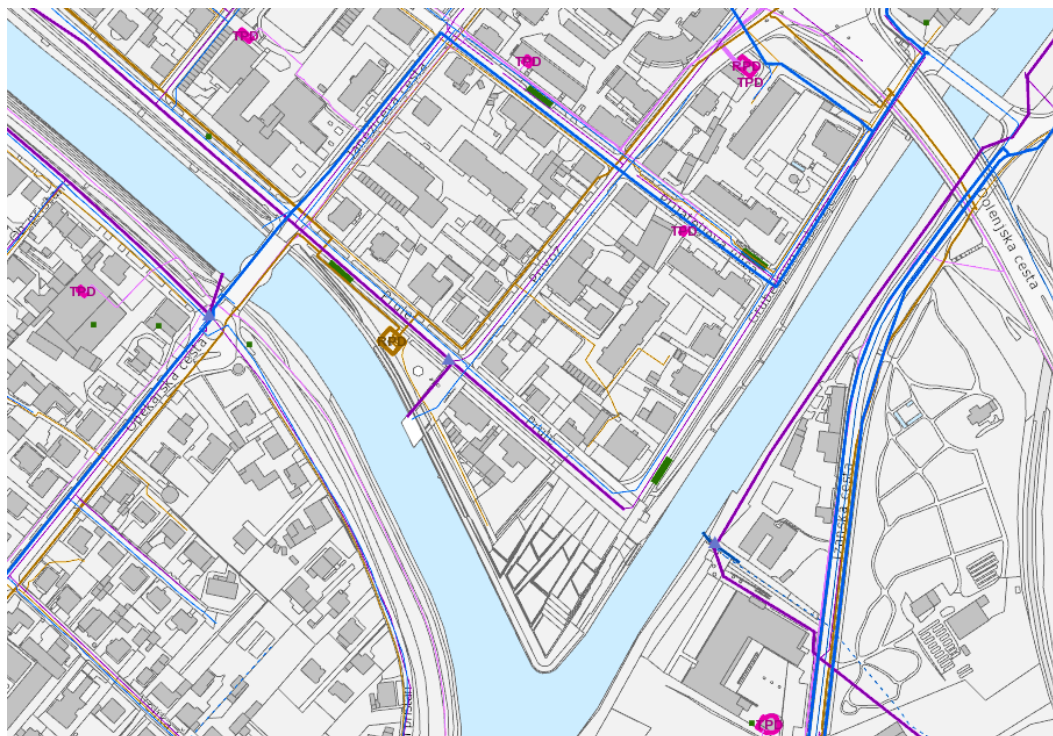
Legenda

	Območje II. stopnje varstva pred hrupom
	Potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom
	Območje III. stopnje varstva pred hrupom
	Območje IV. stopnje varstva pred hrupom
	Preseganje vrednosti hrupa za II. stopnjo
	Preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo

6.5 Območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja v varovalnih pasovih obstoječih komunalnih omrežij:

	Omrežje	(m)	poseg v varoval. pas	
1	Oskrba s pitno vodo	3,0	ne	primarno omrežje – Gruberjevo nabrežje
		3,0	ne	sekundarno omrežje – Gruberjevo nabrežje
2	Odvajanje odpadne vode	3,0	ne	sekundarno omrežje – Gruberjevo nabrežje
3	Omrežje zemeljskega plina	5,0	ne	sekundarni plinovod omrežje – Gruberjevo nabrežje



Prikaz poteka primarne in sekundarne komunalne infrastrukture - Napajanje s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, distribucija zemeljskega plina, napajanje z električno energijo - (vir: Urbinfo)

Legenda

OBSTOJEČE	NAČRTOVANO	
		Primarno vodovodno omrežje
		Sekundarno vodovodno omrežje
OBSTOJEČE	NAČRTOVANO	
		Primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo
		Sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo
		Primarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo
		Sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo
		Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod
		Distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod
		Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV
		Transformatorska postaja distribucijskega sistema

6.6 Območje vodnega zemljišča

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj vodnega zemljišče Ljubljana - Gruberjev prekop.

7. NAVEDBA LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU ŽE IZVEDENE

Na območju predvidene ureditve in območju sosednjih zemljišč ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

8. ODSTOPANJA OD DOLOČIL PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, in sicer da je v servisnem objektu, postavljenem na delu zemljišča parcela št. 618/6 k.o. Prule dopustna ureditev gostinskega lokala, ki je sicer dopustna v območju prostorske enote PE1. Na podlagi lokacijske preveritve bi bil dosežen gradbeni namen OPPN za območje Špice, ki določa, da so na območju Špice dopustne raznolike ureditve, poleg parkovnih tudi rekreacijske in ureditve za druženje obiskovalcev območja.

8.1 Obravnavani podrobni izvedbeni pogoji OPPN za območje Špice ter skladnost načrtovane ureditve z njimi

Izvleček določil iz OPPN za PE1, na katere se nanaša lokacijska preveritev:

9. člen odloka (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Območje je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE3. Prostorska enota PE1 obsega prostor nabrežij do ulice Prule in Gruberjevega nabrežja: ureditev pristanišč (pontonov in privezov) s servisnima objektoma in parkovne ureditve Ljubljane in Gruberjevega prekopa ter osrednjo parkovno površino s paviljonom.

1. Namembnost – prostorska enota PE1

12112 Gostilne, restavracije in točilnice, razen samopostrežne restavracije

12301 Trgovske stavbe, vendar od teh le prodajne galerije

12420 Garažne stavbe, vendar od teh le čolnarne, kolesarnice in podobno

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, vendar od teh le dvorane za družabne prireditve, glasbeni paviljoni in podobno

12620 Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv

21410 Mostovi in viadukti, vendar od teh le premični mostovi, mostovi in brvi

21510 Pristanišča in plovne poti, vendar od teh le rečna pristanišča

24122 Drugi gradbeni in inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, vendar od teh le otroška igrišča

21120 Lokalne ceste in javne poti, vendar od teh le pešpoti in peš cone

V paviljonu je dopustna ureditev 12112 Gostiln, restavracij in točilnic – razen samopostrežnih restavracij. Pergolo je dopustno nameniti 12610 Stavbam za kulturo in razvedrilo – samo dvorane za družabne prireditve, glasbeni paviljoni in podobno, 12620 Muzejem in knjižnicam – razen stavb za hrambo arhivskih gradiv in 12301 Trgovskim stavbam – samo prodajne galerije, ter v primeru nadomestitve paviljona 12112 Gostilnam, restavracijam in točilnicam – razen samopostrežne restavracije. V servisnih objektih je dopustna ureditev le tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.

Lokacijska preveritev se nanaša na zadnji stavek drugega odstavka točke 1. Namembnost 9. člena OPPN za območje Špice, ki se glasi:

V servisnih objektih je dopustna le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov.

8.2 Predlog odstopanja od določil OPPN za območje Špice

Predlagano individualno odstopanje od določil OPPN za območje Špice, določenih v 9. členu (opis rešitev načrtovanih objektov in površin), točka 1. Namembnost, se glasi:

»V servisnih objektih je poleg ureditve tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov dopustna ureditev tudi 12112 Gostiln, restavracij in točilnic – razen samopostrežne restavracije, površine največ 50 m² BTP«.

9. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI PREDLAGANEGA INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

9.1 Pravna podlaga

Pogoji za uveljavitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev so navedeni v 127., 129., 132. in 133. členu ZUreP-2. V prvem odstavku 129. člena je navedeno, da je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno, kadar investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu izvedbenemu pogoju. Nadalje je v prvi alineji drugega odstavka 129. člena navedeno, da med objektivne okoliščine štejejo tudi omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

9.2 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Objektivna okoliščina v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije je dejstvo, da je servisni objekt v veliki meri neizkoriščen. Ob načrtovanju servisnega objekta je bilo pričakovano, da bo potreba po servisnih površinah bistveno večja, kar pa se ni zgodilo. Gre torej za objektivno okoliščino (povpraševanje uporabnikov pristanišča po servisnih površinah), ki se ni realizirala v načrtovanem obsegu, na kar investitor ni mogel vplivati. Ta okoliščina je zvezana z lokacijo in je za investitorja omejujoča, saj neuporabljenih površin v servisnem objektu ne more nameniti za gostinsko dejavnost, ki bi omogočala večji pritok sredstev za vzdrževanje in upravljanje objekta, ter povrnitev investicije v objekt. Zaradi tega nastajajo investitorju nesorazmerni stroški, upošteva se seveda velikost objekta, saj je ta objekt treba kljub vsemu v celoti upravljati in vzdrževati v dobrem stanju.

To predstavlja nesorazmerne stroške za investitorja in predstavlja objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Odstopanje je dopustno, kadar investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu izvedbenemu pogoju.

Načrtovana gostinska namembnost je že dopustna v območju OPPN, vendar na drugi lokaciji – v paviljonu. Ker je bil servisni objekt po obsegu predimenzioniran, se sedaj enaka dejavnost načrtuje še v delu obstoječega servisnega objekta. S takšno dopolnitvijo se namenska raba in ureditev območja OPPN ne spreminja. Nobena od načrtovanih dejavnosti se po obsegu ne manjša. Ker je načrtovana gostinska dejavnost višjega ranga se parkovna ureditev le vsebinsko obogati.

V zvezi s predlaganim odstopanjem glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina iz prve alineje drugega odstavka 129. Člena ZUreP-2.

9.3 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja

V zvezi s predlaganim odstopanjem so kumulativno izpolnjeni tudi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP – 2:

- skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane dopolnitve namembnosti na načrtovani videz območja, bivalne in delovne razmere na njem, na podobo naselja in povzročanje motečega vpliva okolico,
- možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

9.3.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Skladnost z javnim interesom

Na območju načrtovane dopolnitve namembnosti ni evidentiranega javnega interesa, ki bi bil drugačen, kot je vključen v OPPN za ureditev Špice.

Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Cilji prostorskega razvoja MOL so določeni v Odloku 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).

Poglavitni cilji prostorskega razvoja so naslednji:

- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj »kompaktnega mesta« - območje lokacijske preveritve se nahaja v območju strnjene pozidave in je skladna z navedeno usmeritvijo
- zasnova prostorskega razvoja predvideva razvoj skladno z namensko rabo zemljišč - območje lokacijske preveritve se nahaja v območju z namensko rabo ZPp – Območja namenjena urejenim površinam odprtega prostora; načrtovani posegi – predlagano odstopanje je dopustno v območju predmetne namenske rabe in dopolnjujejo urejanje odprtega prostora,
- zasnovo zelenih površin mesta tvorijo zeleni klini, med njimi Barjanski klin, ki se na mestni strani začne z območjem parka Špica,
- v mestu je vzpostavljena mreža zelenih površin; njihov pomen za mesto določa njihovo njihovo ureditev; območja zelenih površin - mestnih parkov imajo poleg klimatskega in ekološkega pomena še nekonfliktno rekreacijsko souporabo.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine.

9.3.2 Doseganja gradbenega namena OPPN in vplivi nameravane gradnje na načrtovani videz območja, bivalne in delovne razmere na njem, na podobo naselja, povzročanje motečega vpliva na okolico

Doseganje gradbenega namena

Z dopustnim individualnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih podrobnih izvedbenih pogojev, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je, da so na območju Špice dopustne raznolike ureditve, poleg parkovnih ureditev in ureditev za rekreacijo tudi ureditve za druženje obiskovalcev območja.

Vpliv na videz območja, bivalne in delovne razmere, podobo naselja, vplivi na okolico

Predlagan dodatni program se načrtuje v že zgrajenem servisnem objektu, zato ne bo motečih vplivov na videz območja, bivalne ali delovne razmere na njem, niti na podobo naselja.

V neposredni bližini obstoječega objekta, v katerem se načrtuje gostinska dejavnost ni stanovanj, dejavnost se bo odvijala v reguliranem času, zato prekomerne obremenitve okolice ne bo. Prav tako je načrtovana dodatna dejavnost na območju že dopustna.

Ureditev gostinskega lokala, predvidena na podlagi individualnega odstopanja, ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem ali povzročila motečega vpliva na okolico.

9.3.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Ureditev gostinskega lokala, načrtovana na podlagi individualnega odstopanja, je predvidena v obstoječem objektu, zato ne zmanjšuje ali onemogoča pozidave sosednjih zemljišč.

9.3.4 Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Skladnost s pravnimi režimi

Načrtovane ureditve ne smejo biti v nasprotju s pravnimi režimi, veljavnimi na območju kjer so predvideni. Deli zemljišč, na katerih je predvidena ureditev gostinskega lokala se nahajajo ali mejijo na naslednja varovana območja:

- območje varovanja kulturne dediščine
- območje varovanja narave
- območja varovalnih pasov GJI
- vodno zemljišče
- območje zaščite pred hrupom
- območja varovanja pred potresom.

VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Območje se nahaja na naslednjih območjih registriranih enot kulturne dediščine:

ESD	Ime	Režim
329	Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana	spomenik
29688	Ljubljana – Arheološko najdišče Prule	spomenik
9431	Ljubljana – Gruberjev prekop	dediščina
386	Ljubljana - Regulirana struga Ljubljanice	vplivno območje spomenika
30842	Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov	vplivno območje spomenika
8792	Ljubljana – Karlovško predmestje - spomenik	spomenik
328	Ljubljana - Mestno jedro - dediščina	dediščina

Predvidena ureditev je načrtovana znotraj obstoječega objekta. Načrtovani posegi tako ne bodo posegali v območja varovanja kulturne dediščine.

VAROVANJE NARAVE

Območje se nahaja na naslednjih območjih registriranih enot varstva narave:

ESD	Ime	Režim
1713	Obrečni prostor Ljubljane, Gruberjevega prekopa in Špice	spomenik oblikovane narave
SI3000291	Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben	območje Natura 2000 – potencialno posebno ohranitveno območje
94100	Ljubljana – Gradaščica – Mali Graben	ekološko pomembno območje

Predvidena ureditev je načrtovana znotraj obstoječega objekta. Načrtovani posegi tako ne bodo posegali v območja varovanja narave.

POSEGANJE V VAROVALNE PASOVE GJI

	Omrežje	
	Oskrba s pitno vodo	
	Odvajanje komunalne odpadne vode	
	Oskrba s plinom	

Predvidena ureditev je načrtovana znotraj obstoječega objekta. Načrtovani posegi tako ne bodo posegali v območja varovalnih pasov GJI.

POSEGANJE V VODNO ZEMLJIŠČE

	Ime	Režim
	Ljubljana – Gruberjev prekop	vodotok 1. reda

Predvidena ureditev je načrtovana znotraj obstoječega objekta. Načrtovani posegi tako ne bodo dodatno posegali v vodno zemljišče.

POSEGI V OBMOČJU ZAŠČITE PRED HRUPOM, POGOJI POSEGANJA V OBMOČJE VAROVANJA PRED POTRESOM

Predvidena ureditev je načrtovana znotraj obstoječega objekta, za katerega so že bili upoštevani pogoji poseganja v območje zaščite pred hrupom v območje varovanja pred potresom.

V postopku izdelave lokacijske preveritve bodo NUP s področja poseganja v območja z varovalnimi režimi podali mnenja.

Načrtovano individualno odstopanja ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.

Skladnost s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Načrtovano individualno odstopanja ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

10. PREDLOG LOKACIJSKE PREVERITVE - PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI , S KATERIMI SE ZA NAČRTOVANI POSEG DOPOLNI ODLOK O OPPN ZA OBMOČJE ŠPICE

Načrtovani posegi se nanašajo na določila OPPN za območje Špice.

Pobudnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da MOL sprejme sklep o lokacijski preveritvi, s katerim odloči sledeče:

Za del območja, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem načrtu za območje Špice se na podlagi lokacijske preveritve, s katero se dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja iz drugega odstavka 9. člena OPPN za območje Špice, ki določa, da je v servisnih objektih dopustna le ureditev tehničnih prostorov, skladišč, sanitarij in drugih pomožnih prostorov, in sicer tako, da je dopustna ureditev tudi 12112 Gostiln, restavracij in točilnic – razen samopostrežne restavracije, površine največ 50 m² BTP.

11. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

MOL, Oddelek za urejanje prostora je skladno s 5. odstavkom 131. člena ZUreP-2 pozvala naslednje nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) in druge udeležence, da k elaboratu lokacijske preveritve podajo mnenje:

	NUP – državni nivo
1	Ministrstvo za okolje, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save
2	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje
3	Ministrstvo za obrambo, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
4	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino
5	Zavod za varstvo narave, Območna enota Ljubljana
	NUP – lokalni nivo
7	MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
8	Voka Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo
9	Voka Snaga d.o.o., Področje odvajanje odpadnih voda
10	Voka Snaga d.o.o., Področje odpadkov
11	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto
12	Energetika Ljubljana d.d, Daljinski sistem oskrbe s plinom
	Drugi udeleženci
14	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
13	Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja

12. GRAFIČNI DEL

12.1 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	110,69	Površina območja v m2

12.2 Prikaz izvirnega 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
PNRP_ID	1052	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe, določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	PR-40	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	PE1	Oznaka podenote urejanja prostora (ni določena!)
POV	34551,00	Površina območja v m2

12.3 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 bil pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

13. VIRI

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21, 20/22 – odločba US)
- MOP 1: Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (2018)
- MOP 2: Ministrstvo za okolje, Geodetska uprava RS – Izmenjevalni format za podatke o namenski rabi prostora, II.2 Šifrant namenske rabe (2020)
- 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)
- OPPN za območje Špice: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Špice (Uradni list RS, št. 69/09, 78/10 in 79/12)
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana – dostopno na <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> (28.03.2022)