



Izdelovalec: **Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.**
Verovškova ulica 64, Ljubljana

Št. projekta: **8569**

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DELE ENOT UREJANJA PROSTORA MS-132, MS-171 IN MS-172

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1476

Ljubljana, oktober 2019



PODATKI O NALOGI

Naloga:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DELE ENOT UREJANJA PROSTORA MS-132, MS-171 IN MS-172
Naročnik:	REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
Pooblaščen predstavnik naročnika:	Matej Sodin
Pripravljaivec prostorskega akta:	Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
Pooblaščen predstavnik pripravljavca:	Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.
Izdelovalec prostorskega akta:	LUZ d.d. Verovškova 64, Ljubljana
	Žig:
	Podpis:
Pooblaščen prostorska načrtovalka:	Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.
Identifikacijska številka ZAPS:	A-1520
	Žig:
	Podpis:



IZDELOVALCI NALOGE

Odgovorni vodja projekta:

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Urbanizem:

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Nina BIZJAK KOMATAR, univ. dipl. inž. arh.

Pravne podlage:

Bernard JAZBAR, univ. dipl. prav.

Pri izdelavi naloge je bilo upoštevano Mnenje o pravnih vidikih lokacijske preveritve za območje OPPN Kolizej, IJU pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Avtor mnenja: dr. Rajko Pirnat, redni profesor na Pravni fakulteti v Ljubljani in direktor IJU, Ljubljana, 26. 7. 2019

KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVOD.....	7
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve.....	7
1.2	Območje lokacijske preveritve.....	8
1.3	Opis obstoječega stanja.....	9
1.3.1	Kvalitetni pogledi in analiza lege območja.....	10
1.3.2	Lastništvo zemljišč.....	13
1.3.3	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša.....	14
1.3.4	Sosednja zemljišča.....	16
1.4	Varovana območja in omejitve.....	17
2	PRAVNI TEMELJ.....	18
2.1	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL - Strateški del.....	20
2.2	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL - Izvedbeni del.....	22
2.2.1	Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji.....	22
2.3	Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski podrobni prostorski načrt 106 - Kolizej (Ur. l. RS, št. 12/14); Izvleček iz OPPN.....	27
2.4	Izvedene lokacijske preveritve.....	31
3	PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE.....	32
4	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV.....	36
4.1	Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov.....	36
4.2	Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.....	37
4.3	Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta.....	40
5	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	43
5.1	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine.....	43
5.2	Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta.....	43
5.3	Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč.....	44
5.4	Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti.....	44

II. GRAFIČNI DEL

KARTA 1:	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve.....	M 1:500
----------	---	---------

<i>Slika 1: Območje lokacijske preveritve (modro) s širšo okolico; Vir: Urbinfo</i>	8
<i>Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (modro); Vir: Urbinfo</i>	9
<i>Slika 3: Prikaz pozicij fotografij</i>	10
<i>Slika 4: Pogled z Gosposvetske ceste proti Župančičevi ulici in območju lokacijske preveritve</i>	10
<i>Slika 5: Pogled z Župančičeve ulice na območje lokacijske preveritve</i>	11
<i>Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve z zahodne strani</i>	11
<i>Slika 7: Župančičeva ulica, pogled na objekt D (levo) in na objekt Župančičeva ul. 14 (Dukičevi bloki)</i>	11
<i>Slika 8: Pogled z Gosposvetske ceste proti območju lokacijske preveritve in Delavskemu domu (Vir: Google maps)</i>	12
<i>Slika 9: Pogled s križišča Gosposvetske in Bleiweisove ceste proti območju lokacijske preveritve in Delavskemu domu (Vir: Google maps)</i>	12
<i>Slika 10: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve</i>	13
<i>Slika 11: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, oktober 2019)</i>	15
<i>Slika 12: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ</i>	20
<i>Slika 13: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje - karta 5, (Veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ d.d.</i>	21
<i>Slika 14: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, Vir: Urbinfo</i>	25
<i>Slika 15: Izsek iz OPN MOL ID, prikaz območij veljavnosti prostorskih aktov, Vir: Urbinfo</i>	27
<i>Slika 16: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Zazidalna situacija – nivo pritličja</i>	28
<i>Slika 17: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Zazidalna situacija – nivo 1, kleti</i>	29
<i>Slika 18: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Načrt etapnosti s prikazom nove ureditve Gosposvetske ceste</i>	30
<i>Slika 19: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Površine, namenjene javnemu dobremu</i>	31
<i>Slika 20: Idejna zasnova objektov A in B, Tloris tipične etaže, Vir: API arhitekti d.o.o.</i>	32
<i>Slika 21: Izsek iz OPPN 106 – Kolizej, Zazidalne situacija – nivo terena s prikazom odstopanja, balkoni in napušči so povzeti po tlorisu tipične etaže, Vir: LUZ d.d., API arhitekti d.o.o.</i>	33
<i>Slika 22: Idejna zasnova, Prerez objekta A ob Gosposvetski cesti na območju arkad, z rdečo črtkano črto je označen potek gradbene linije, Vir: API arhitekti d.o.o.</i>	33
<i>Slika 23: Načrtovana Palača Schellenburg - pogled z Gosposvetske ceste, Vizualizacija pred spremembo projekta in investicijske namere, Vir: LUZ d.d. (PVO za stanovanjsko poslovne stavbe Vila in Palača Schellenburg, E-net okolje d.o.o., Št. 100217-jh/nz, 2017)</i>	34
<i>Slika 24: Načrtovana Palača Schellenburg - pogled z Gosposvetske ceste, Vizualizacija po spremembi projekta in investicijske namere, Vir: Investicijska namera, Projekt Vila in palača Schellenburg, 2019, API arhitekti d.o.o.</i>	34
<i>Slika 25: Izsek iz OPPN 106 – Kolizej, Zazidalne situacija – nivo 1. kleti s prikazom odstopanja, dodana je Idejna zasnova - tloris 1. kleti, Vir: LUZ d.d., API arhitekti d.o.o.</i>	35
<i>Slika 26: Prikaz odstopanja od OPN MOL ID, potek GM in GL</i>	39
<i>Slika 27: Prikaz odstopanja od OPPN, meja predvidene kleti na nivoju 1. kleti: na levi strani je veljavni OPPN, na desni strani je predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev OPPN (v zeleni barvi)</i>	39

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik elaborata lokacijske preveritve Reitenburg, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, načrtuje gradnjo kompleksa Vile in palače Schellenburg – zemljiške parcele št. 2642/1, 2642/4, 2642/6, 2642/7, 2642/8, 2642/9, 2642/10, 2643/2, 2655/2, 2665/1, 2666/1, 3272/2 (del) in 3272/3, vse k. o. 1725 – Ajdovščina. Območje lokacijske preveritve leži na robu ožjega mestnega središča Ljubljane, ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice.

Na območju lokacijske preveritve so v veljavi:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana:
 - 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) in
 - 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) ter
- Občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14).

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot deli enot urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) MS-132, MS-171 in MS-172. V območju lokacijske preveritve velja **Občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej** (Uradni list RS, št. 12/14) (v nadaljevanju: OPPN), in sicer njegov del. Celoten OPPN obsega enoti urejanja prostora MS-171 in MS-172 ter del enote urejanja prostora MS-119 – Župančičevo ulico od Gosposvetske ceste do objekta Župančičeva ulica 9 – in del enote urejanja prostora MS-132 – južno polovico Gosposvetske ceste od objekta Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.

Projekt kompleksa stavb Vila in Palača Schellenburg in investicijska namera sta se v času od sprejetja OPPN delno spremenila. Investitor želi prenoviti sedaj degradirano območje in dokončati gradnjo v skladu s spremenjeno investicijsko namero in projekti stavb, zato predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo dopusti naslednje posege:

- izvedbo balkonov ob Župančičevi ulici v objektu B preko gradbenih mej (do širine 150 cm),
- izvedbo oblikovnih elementov fasad v objektih A in B preko gradbenih linij oziroma mej (do 50 cm izven ravnine fasade),
- ureditev (dela) kleti v PE2 za potrebe objektov v PE1.

Predlagane spremembe predstavljajo izboljšavo projekta v smislu oblikovanosti, sodobnosti in racionalnosti prostorskih rešitev.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, to je izgradnja kompleksa Vile in Palače Schellenburg, dovoli individualno odstopanje od določil OPN MOL ID in OPPN, ki se nanašajo na izvedbo oblikovnih elementov fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici, dopustnost balkonov ob Župančičevi ulici in izvedbo kletne etaže v prostorski enoti PE2 za potrebe objektov v prostorski enoti PE1.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi projekta »Vila in Palača Schellenburg«, API arhitekti d.o.o., 2019, analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in Mnenja o pravnih vidikih lokacijske preveritve za območje OPPN Kolizej, IJU pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Avtor mnenja: dr. Rajko Pirnat, redni profesor na Pravni fakulteti v Ljubljani in direktor IJU, Ljubljana, 26. 7. 2019.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, kjer je predvidena gradnja kompleksa Kolizej oziroma Vile in Palače Schellenburg.

Območje **lokacijske preveritve** se nahaja znotraj ožjega mestnega središča Ljubljane, ob križišču Gosposvetske ceste in Župančičeve ulice. Zavzema več kot polovico kareja, ki ga poleg Gosposvetske in Župančičeve omejujeta še Bleiweisova cesta in Puharjeva ulica.



Slika 1: Območje lokacijske preveritve (modro) s širšo okolico; Vir: Urbinfo



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (modro); Vir: Urbinfo

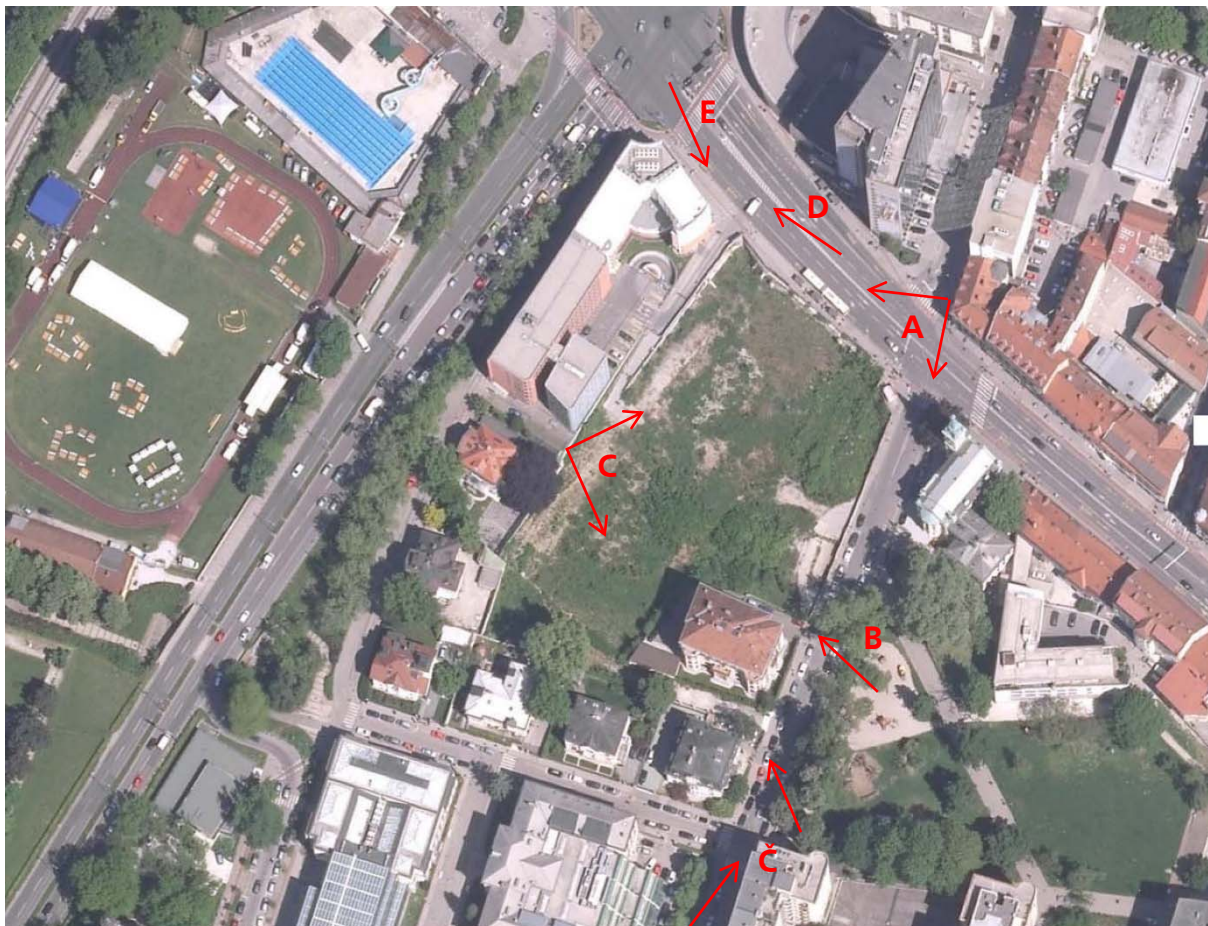
1.3 Opis obstoječega stanja

Območje lokacijske preveritve se nahaja na stiku mestnega središča in vpadnice Celovške ceste. Okolica območja predstavlja gosto mestno tkivo, medtem ko območje lokacijske preveritve obsega nepozidana zemljišča ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici, del EUP, v kateri se nahaja obstoječa vila na naslovu Župančičeva 11, ter del Gosposvetske ceste, ki se stika z območjem pozidave. Na zahodni strani meji na parceli poslovni objekt »Delavski dom« in »Tivoli center«, na južni in deloma zahodni strani pa na 6 vil, ki predstavljajo robno pozidavo Puharjeve ulice. Severno od območja lokacijske preveritve, preko Gosposvetske ceste, je hotel Lev, v neposredni bližini pa je tudi Argentinski park, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN. Ključni princip urejanja prostora v mestnem središču je nemoteče prepletanje dejavnosti reprezentančnih državnih in mestnih funkcij, poslovnih, trgovskih in storitvenih programov, turizma in raznolikih vrst stanovanj oziroma oblik bivalne kulture (od dijaških in študentskih domov, stanovanj za starejše, do hotelov, idr.).

Na območju lokacijske preveritve je v preteklosti stal Kolizej, večnadstropna in večnamenska stavba, ki je bila zgrajena kot vojašnica ter poslovno-stanovanjski objekt leta 1848. Objekt je bil porušen leta 2011, predvsem zaradi slabega gradbenega stanja, na podlagi kulturno-varstvenega

soglasja za raziskavo in odstranitev kulturnega spomenika. Trenutno je območje ograjeno z gradbeno ograjo in nedostopno.

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 3: Prikaz pozicij fotografij



Slika 4: Pogled z Gosposvetske ceste proti Župančičevi ulici in območju lokacijske preveritve



Slika 5: Pogled z Župančičeve ulice na območje lokacijske preveritve



Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve z zahodne strani



Slika 7: Župančičeva ulica, pogled na objekt D (levo) in na objekt Župančičeva ul. 14 (Dukičevi bloki)

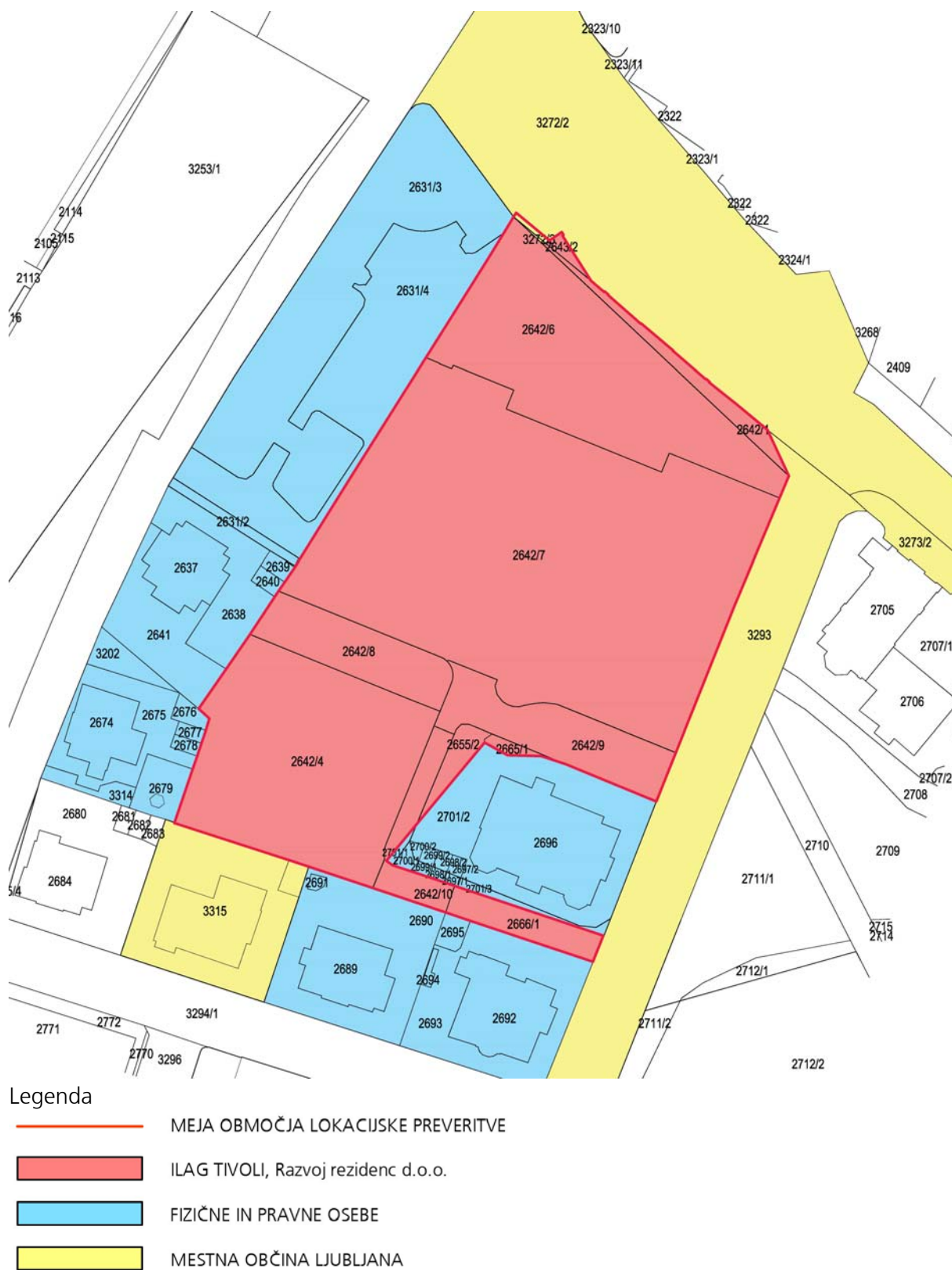


Slika 8: Pogled z Gosposvetske ceste proti območju lokacijske preveritve in Delavskemu domu (Vir: Google maps)



Slika 9: Pogled s križišča Gosposvetske in Bleiweisove ceste proti območju lokacijske preveritve in Delavskemu domu (Vir: Google maps)

1.3.2 Lastništvo zemljišč



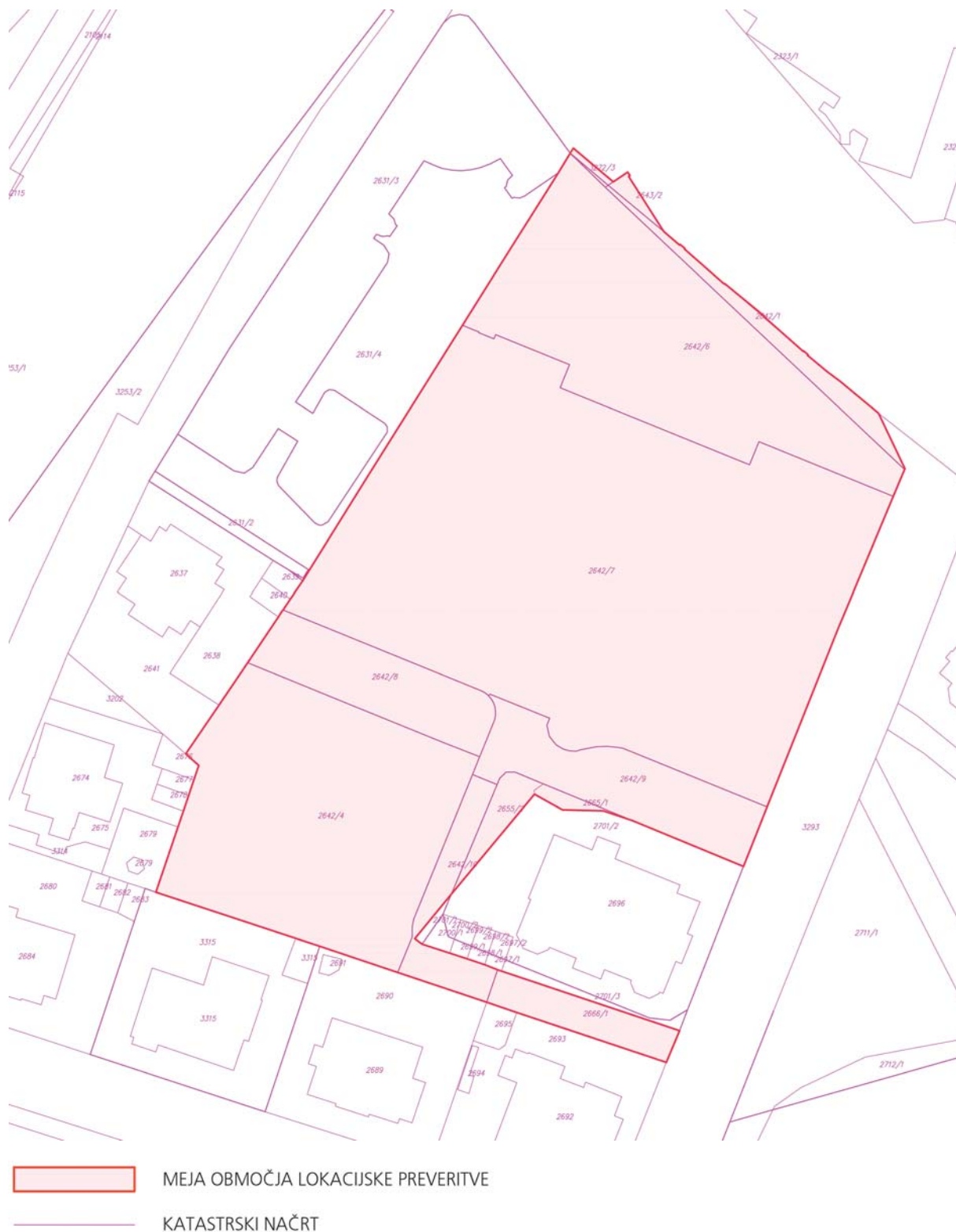
Slika 10: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3.3 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
2642/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/4	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/6	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/7	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/8	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/9	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2642/10	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2643/2	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2655/2	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2665/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
2666/1	1725 - AJDOVŠČINA	ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
3272/2 (del)	1725 - AJDOVŠČINA	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
3272/3	1725 - AJDOVŠČINA	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Opomba: ILAG Tivoli, Razvoj rezidenc d.o.o. je v 100% lasti pobudnika Lokacijske preveritve Reitenburg, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.



Slika 11: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, oktober 2019)

1.3.4 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve, ki je na sliki 10 prikazano z rdečo barvo.

Seznam sosednjih zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine
2631/2	1725 – Ajdovščina
2631/3	1725 – Ajdovščina
2631/4	1725 – Ajdovščina
2638	1725 – Ajdovščina
2639	1725 – Ajdovščina
2640	1725 – Ajdovščina
2641	1725 – Ajdovščina
2675	1725 – Ajdovščina
2676	1725 – Ajdovščina
2677	1725 – Ajdovščina
2678	1725 – Ajdovščina
2679	1725 – Ajdovščina
2690	1725 – Ajdovščina
2693	1725 – Ajdovščina
2695	1725 – Ajdovščina
2696	1725 – Ajdovščina
2697/1	1725 – Ajdovščina
2697/2	1725 – Ajdovščina
2698/1	1725 – Ajdovščina
2698/2	1725 – Ajdovščina
2699/1	1725 – Ajdovščina
2699/2	1725 – Ajdovščina
2700/1	1725 – Ajdovščina
2700/2	1725 – Ajdovščina
2701/1	1725 – Ajdovščina
2701/2	1725 – Ajdovščina
2701/3	1725 – Ajdovščina
3272/2	1725 – Ajdovščina
3293	1725 – Ajdovščina
3315	1725 – Ajdovščina

Analiza lastništva je izdelana na podlagi javnih podatkov javno dostopne Zemljiške knjige, z dne 2. 8. 2019 in pridobljenega geodetskega načrta (Vir: Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta LGB2018003, LGB d.o.o., D. N.: 2018-0034).

1.4 Varovana območja in omejitve

Za območje OPPN 106 - Kolizej je bil izdelan Prikaz stanja prostora (LUZ d.d., Št. projekta: 8541, 2019). Sledi pregled režimov varovanj in omejitev na območju lokacijske preveritve.

- **Varstvo kulturne dediščine:**

Območje lokacijske preveritve delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine:

- EŠD 8799 Ljubljana - Gosposvetska cesta,
- EŠD 8806 Ljubljana - Četrta med Prešernovo cesto in Župančičevo ulico,
- EŠD 328 Ljubljana - Mestno jedro, kjer velja varstveni režim za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji in
- EŠD 329 Ljubljana - Arheološko najdišče, kjer velja varstveni režim za registrirana arheološka najdišča.

Opomba: enota kulturne dediščine EŠD 379, Palača Kolizej, je bila odstranjena avgusta 2011. Objekte in območja kulturne dediščine je treba varovati pred poškodovanjem ali uničenjem. Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Na območju kulturnega spomenika in njegovem vplivnem območju velja pravni režim, kot ga opredeljuje akt o razglasitvi.

- **Varovana območja narave:** Na območju lokacijske preveritve ni enot naravne dediščine. Ob južnem robu območja, na zemljišču vrtca, je zavarovano drevo – platana (ID 7786). Zahodno od območja na naslovu Puharjeva ulica 10 raste naravna vrednota rdečelistna bukev (ID 8793).
- **Vodovarstvena območja:** območje lokacijske preveritve se v celoti nahaja na vodovarstvenem območju 3A, Podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).
- **Potresno nevarna območja:** pri načrtovanju objektov v kasnejši fazi bo treba upoštevati, da se območje z vidika potresne mikrorajonizacije uvršča v razred, ki ima pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let 0,285.
- **Varstvo pred hrupom:** območje lokacijske preveritve se uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, obodne ceste pa se uvrščajo v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici nivo hrupa presega vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.
- **Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:** v severni rob območja lokacijske preveritve posega širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Za novogradnje ali nadzidave, katerih višina nad terenom presega 25,00 m, je treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.
- Severovzhodni del območja se nahaja na območju priletno-vzletnega koridorja heliporta, zato je v nadaljevanju postopka treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za zračni promet.

Obrazložitev upoštevanja varstvenih režimov

Posegi, ki so predlagani v elaboratu lokacijske preveritve, so skladni z zgornjimi usmeritvami na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom in potresno varne gradnje.

Višina objekta A, ki je predlagana v elaboratu lokacijske preveritve, na mestu omejitve ne presega višine 25,00 m, zato soglasje organa, pristojnega za obrambo, zaradi lege na širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe ni potrebno.

2 PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za dele EUP MS-132, MS-171 in MS-172 so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/2017, 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 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- 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 (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14).

V skladu s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 129. členom določa, da če zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Investitor zaradi **objektivnih okoliščin iz 1. in 2. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2** (kot bodo tudi podrobneje pojasnjene v nadaljevanju elaborata) ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz OPPN 106 – Kolizej in OPN MOL ID pri izvedbi oblikovnih elementov fasade ob Gosposvetski cesti, izvedbi balkonov ob Župančičevi ulici in izvedbi kletne etaže v prostorski enoti PE2 za potrebe objektov v prostorski enoti PE1.

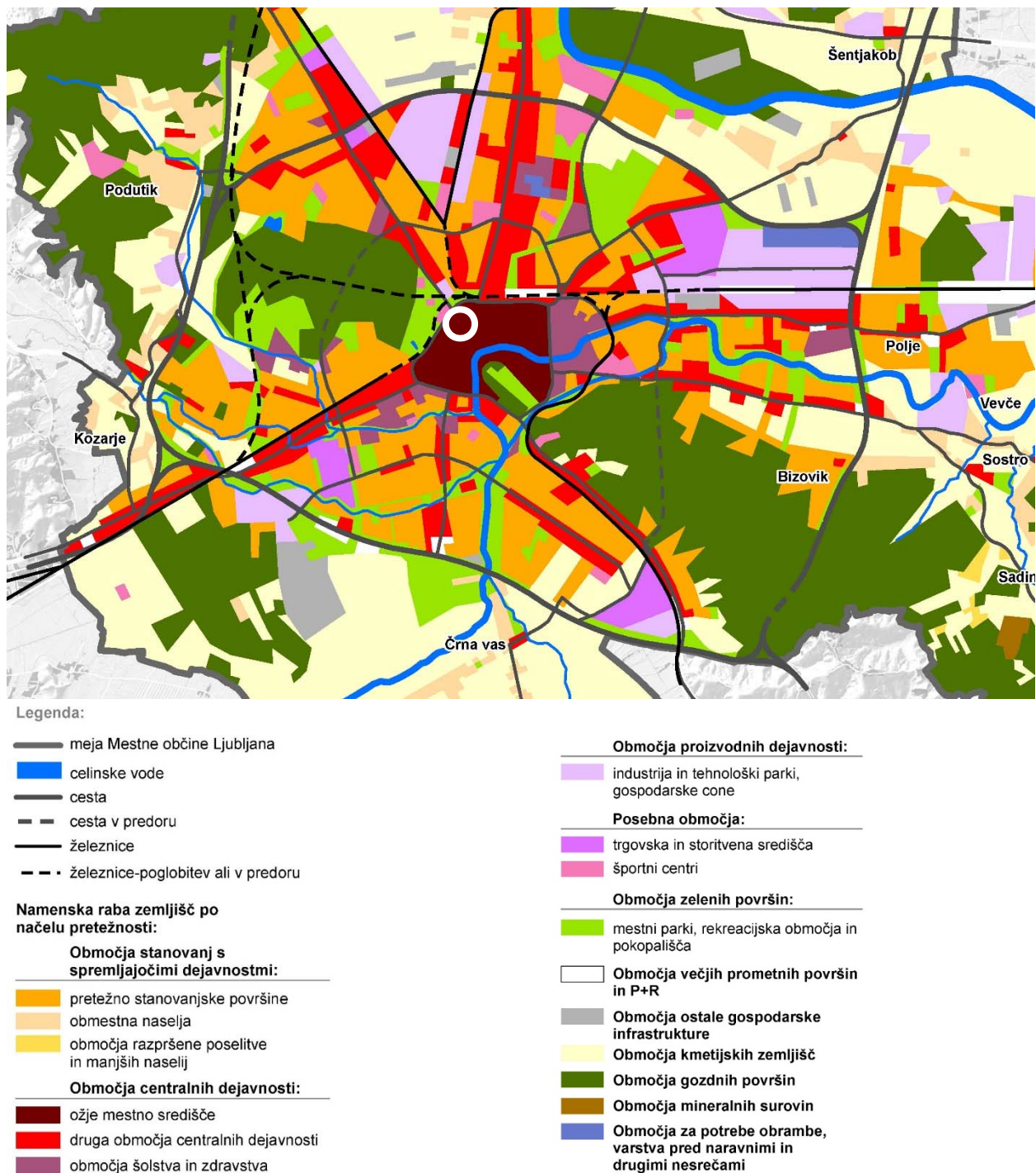
Občina lahko v skladu s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 dopusti **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** za potrebe posamezne investicije, da se omogoči njeno izgradnjo, če gre pri tem za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. **Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicije.**

V skladu s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve z dne 23. 11. 2018 se po mnenju Ministrstva za okolje in prostor lokacijska preveritev lahko uporablja predvsem za manjša individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev glede lege objektov, velikosti (faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo) in tistih prostorskih izvedbenih pogojev, ki so povezani s pravnimi režimi.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere **dovoli individualno odstopanje** in sicer, da se dopusti izvedbo oblikovnih elementov fasad objektov A in B ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici, izvedbo balkonov tudi ob Župančičevi ulici in izvedbo kletne etaže v prostorski enoti PE2 za potrebe objektov v prostorski enoti PE1.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v EUP MS-132, MS-171 in MS-172, niti se ne spreminja namenska raba prostora. Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, to so neustrezna parcelna struktura (razlika med gradbeno parcelo in zemljiškimi parcelami v lasti investitorja), druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo (ulomljena gradbena meja) in nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrežnejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje).

2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL - Strateški del



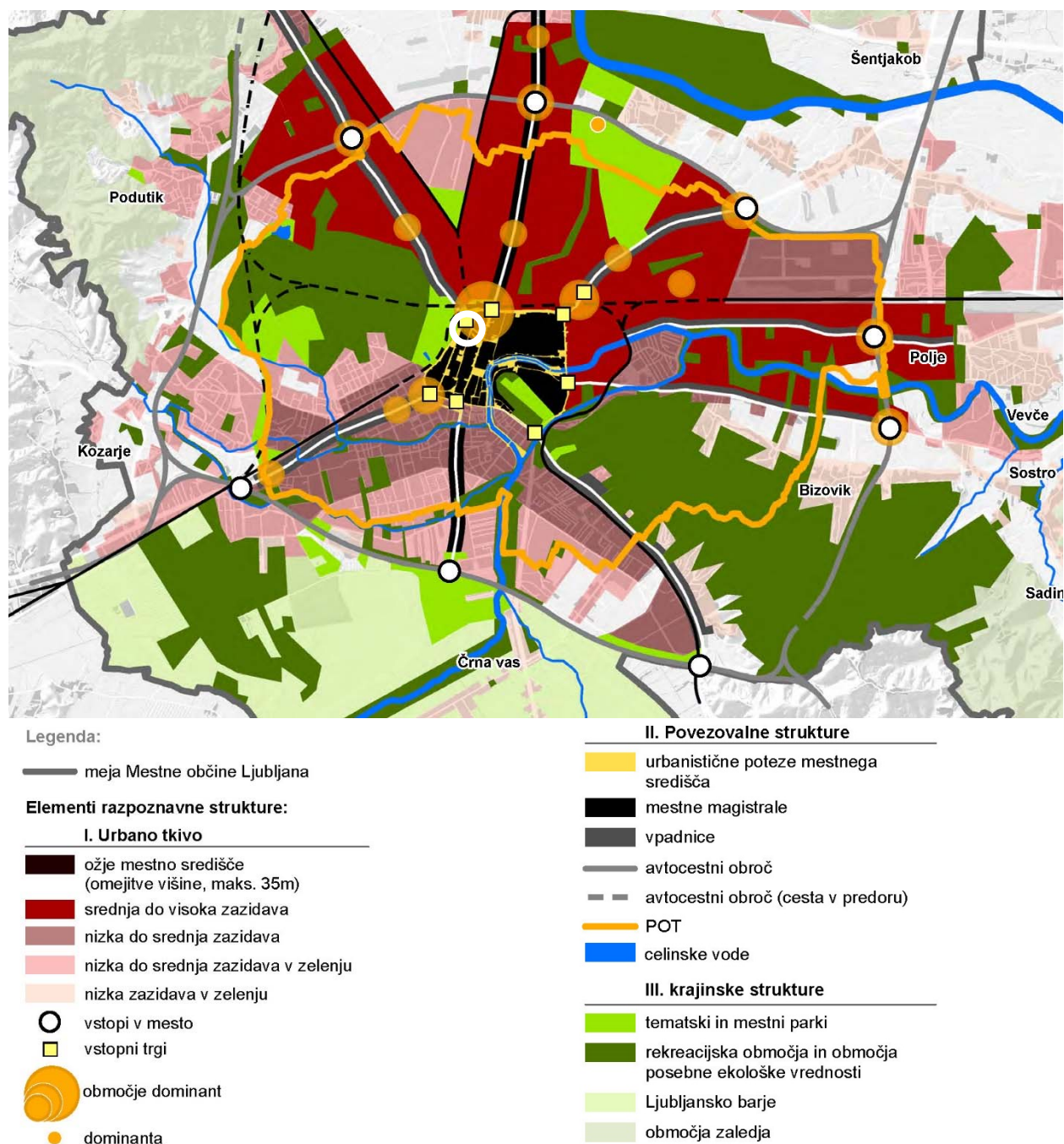
Slika 12: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ

Območje lokacijske preveritve je v OPN MOL SD (Karta 03: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) uvrščeno med območja centralnih dejavnosti (ožje mestno središče). Ožje mestno središče obsega območje znotraj notranjega cestnega obroča.

Centralne dejavnosti vključujejo oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti. Med storitvene dejavnosti so uvrščeni državna in javna uprava, pošte, banke, hoteli, kinodvorane, gledališča,

knjižnice in sejmišča. Med družbeno javno infrastrukturo spadajo tudi zdravstvene, izobraževalne, verske, kulturne in športne ustanove.

Centralne dejavnosti so navzoče v vsem urbanem prostoru, koncentrirane pa so v mestnem središču, središčih naselij in ob mestnih vpadnicah. Območja mešanih dejavnosti so tista, kjer se na omenjenem prostoru vzpostavijo dejavnosti različnih komplementarnih ali nemotečih tipov. Osrednje dejavnosti je treba umeščati v dobro dostopna območja ali v območja, kjer je mogoče izboljšati dostopnost ter v območja, povezana z javnimi odprtimi površinami.



Slika 13: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje - karta 5, (Veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ d.d.

Temeljna strateška cilja prostorskega razvoja MOL sta ohranjati in krepiti obstoječe prostorske naravne in kulturne vrednote mesta in tudi širšega prostora MOL, ki ustvarjajo identiteto in potenciala za kakovosten razvoj mesta in kakovost bivanja v njem.

Na ravni mestnega središča je ohranjen in dograjen obstoječi morfološki model, ki ga sestavljata koncentrično mestno jedro med Grajskim gričem in Ljublanico ter ortogonalno mesto med njim in notranjim cestnim obročem. Urbano tkivo ožjega mestnega središča je višinsko omejeno na največ 35 m. Ob območju lokacijske preveritve je predvidena ureditev vstopnega trga v mestno središče, območje dominant je severno od Gosposvetske ceste.

Varovanje in izboljšanje ključnih pogledov in silhuete mesta, predvsem pri ustvarjanju novih prostorskih identitet, sta pomembna cilja oblikovanja in urejanja mesta. Zato je treba varovati silhueto mestnega središča znotraj notranjega cestnega obroča, značilne poglede na Ljubljanski grad, nove višinske dominante pa so koncentrirane na vstopih v mesto (predvsem z avtocestnega obroča), na vstopnih trgih v mestno središče, v oskrbno-storitvenih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih/programskih žariščih in kot zaključki dolgih pogledov.

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe); Izvleček iz OPN MOL - Izvedbeni del

Izdelan je izvleček relevantnih določil iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve. V odloku so poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, določene tudi usmeritve za izdelavo OPPN v Prilogi 2: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN.

Območje lokacijske preveritve po določilih odloka OPN MOL ID leži v delih EUP MS-132, MS-171 in MS-172. Za EUP MS-171 je predpisana izdelava OPPN 106: Kolizej.

2.2.1 Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

S splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji se določijo pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja ter druga merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor.

Dopustni objekti in dejavnosti

Po določilih OPN MOL ID imata EUP MS-171 in MS-172 namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, EUP MS-132 pa namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

V območjih z namensko rabo CU so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 7):

CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,

- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže.

a) V območjih tipa NV so dopustne le:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 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.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m²) in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
- omejitev velikosti parcele, namenjene gradnji, za bencinske servise in za oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice izven širšega mestnega središča.

č) Objekti iz točk a), b) in c) niso dopustni v območjih tipa NV.

3. Dopustne gradnje in druga dela:

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah morajo biti deli pritličja, ki mejijo na cesto (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

V območjih z namensko rabo PC so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 28):

PC –POVRŠINE CEST

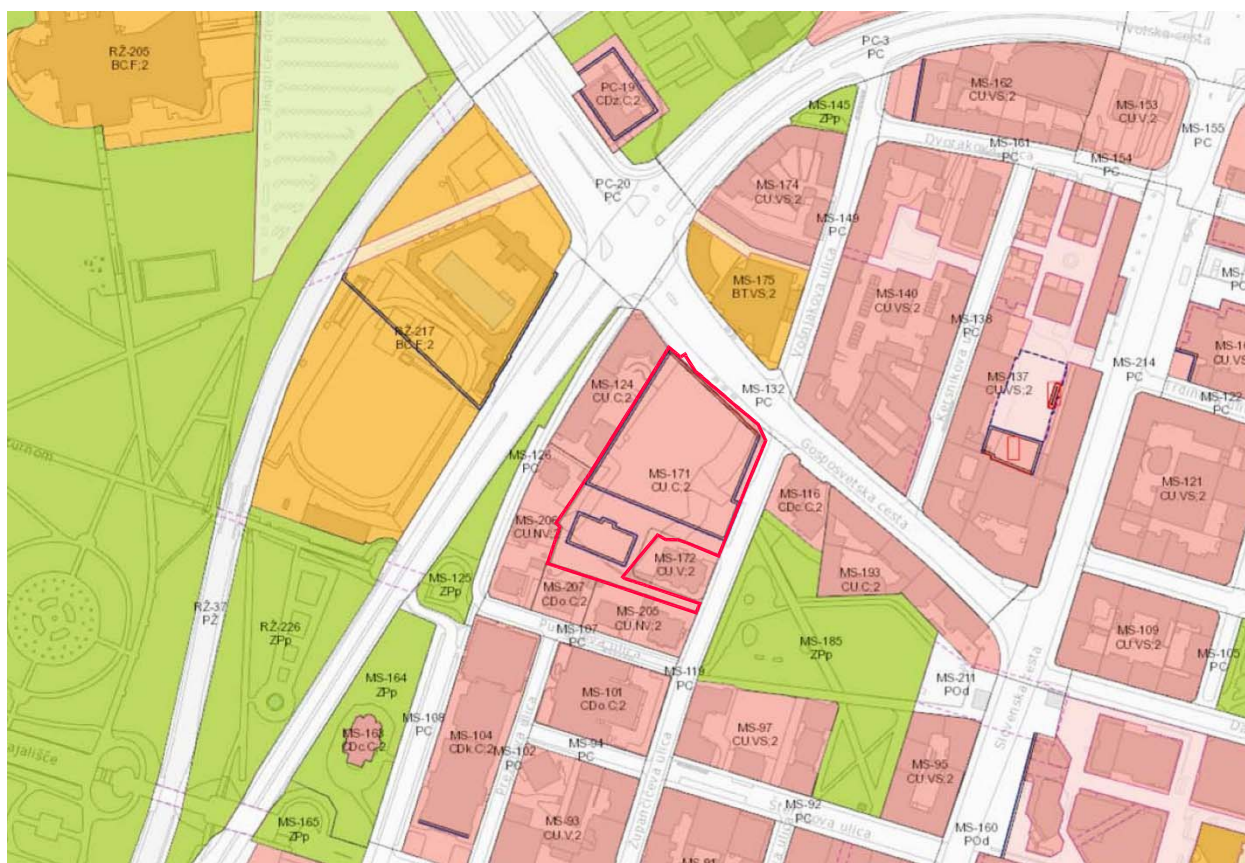
Dopustni objekti in dejavnosti:

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.

Tipologija in oblikovanje objektov

V območju EUP MS-171 je dopustna gradnja objektov tipa C – svojstvena stavba, v EUP MS-172 pa je dopustna gradnja objektov tipa V – visoka prostostoječa stavba. V EUP MS-132 tipologija ni predpisana.

Določila odloka OPN MOL ID glede oblikovanja objektov in barve fasad (četrty odstavek 16. člena) se glasijo: »Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50% površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.«



OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Območja stanovanj SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine SScv Pretežno večstanovanjske površine SSse Splošno eno in dvostanovanjske površine SSsv Splošno večstanovanjske površine SB Stanovanjske površine za posebne namene SK Površine podeželskega naselja			Posebna območja BT Površine za turizem BD Površine drugih območij BC Športni centri			Razpršena gradnja zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)		
Območja centralnih dejavnosti CU Osrednja območja centralnih dejavnosti CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov			Območja zelenih površin ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport ZPp Parki ZPps Pot spominov in tovarištva ZDd Druge zelene površine ZDe Zeleni obvodni pas ZK Pokopališča ZV Površine za vrtičkarstvo			OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ K1 Najboljša kmetijska zemljišča K2 Druga kmetijska zemljišča		
Območja proizvodnih dejavnosti IP Površine za industrijo IG Gospodarske cone IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo			Območja prometnih površin PC Površine cest PŽ Površine železnic POg Površine za mirujoči promet POd Druge prometne površine			OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Go Gozdna zemljišča Go Območja gozdov		
REGULACIJSKE ČRTE — Gradbena linija (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi) — Gradbena meja (tanjša črta označuje stran, na kateri je dopustno graditi)			Območja komunikacijske infrastrukture T Območja komunikacijske infrastrukture E Območja energetske infrastrukture O Območja okoljske infrastrukture F Območja za potrebe obrambe v naselju A Površine razpršene poselitve			OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ VC Območja površinskih voda VC Celinske vode VI Območja vodne infrastrukture		
						OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ LN Območja mineralnih surovin LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij		

Slika 14: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, Vir: Urbinfo

Lega objektov in odmiki

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili odloka OPN MOL ID določeno drugače, mora biti odmik stavb tipa V (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m. Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipa C (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m.

Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Prikazane so na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«. V EUP MS-171 sta določeni gradbena linija in gradbena meja. OPN MOL ID v 23. členu odloka določa:

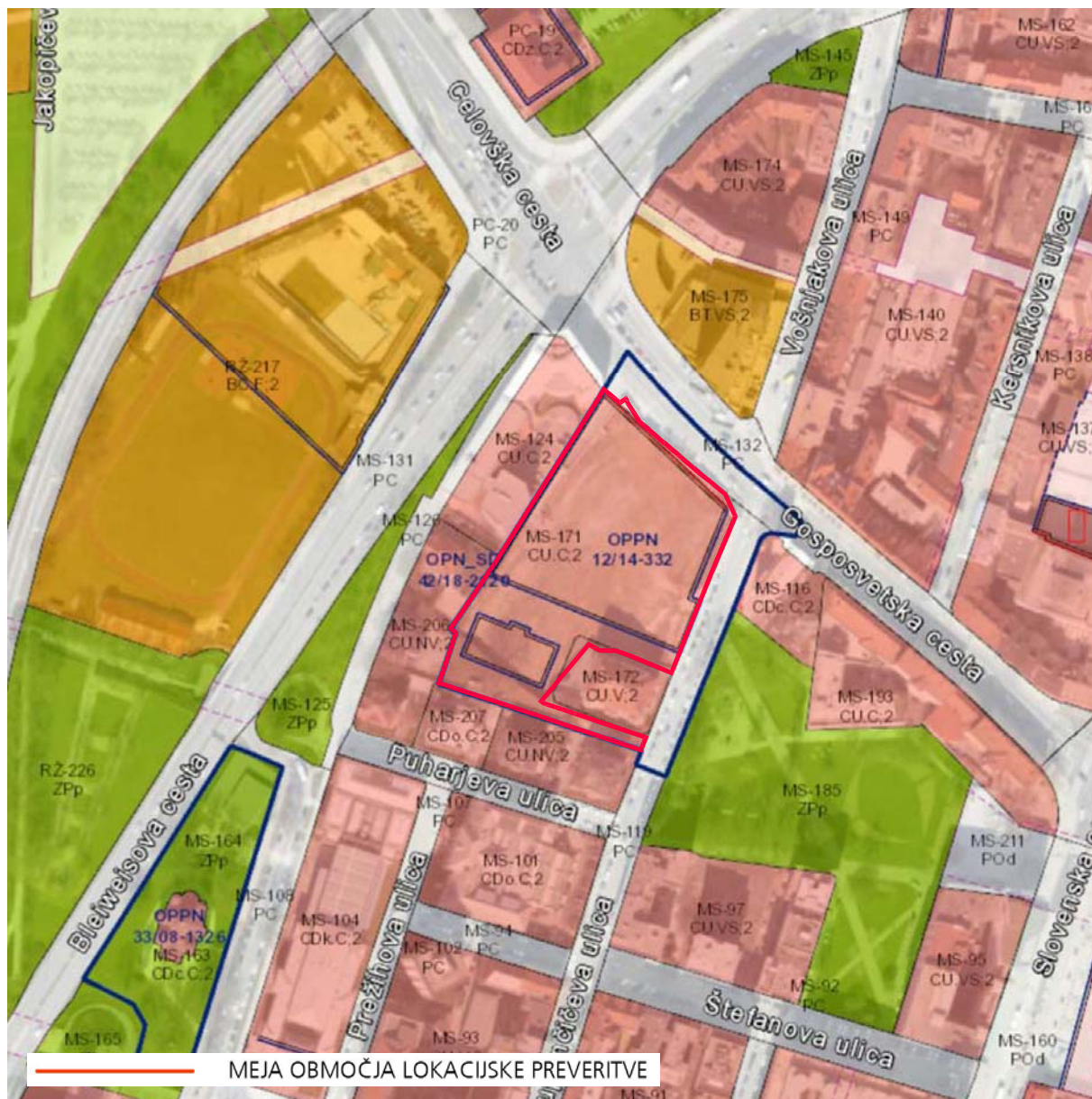
»Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije: ...

e) gradbene črte, ki se delijo na podkategorije:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
- gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,«

2.3 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski podrobni prostorski načrt 106 - Kolizej (Ur. l. RS, št. 12/14); Izvleček iz OPPN

Območje lokacijske preveritve ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), ki je izdelan v skladu z določili OPN MOL ID.



Slika 15: Izsek iz OPN MOL ID, prikaz območij veljavnosti prostorskih aktov, Vir: Urbinfo

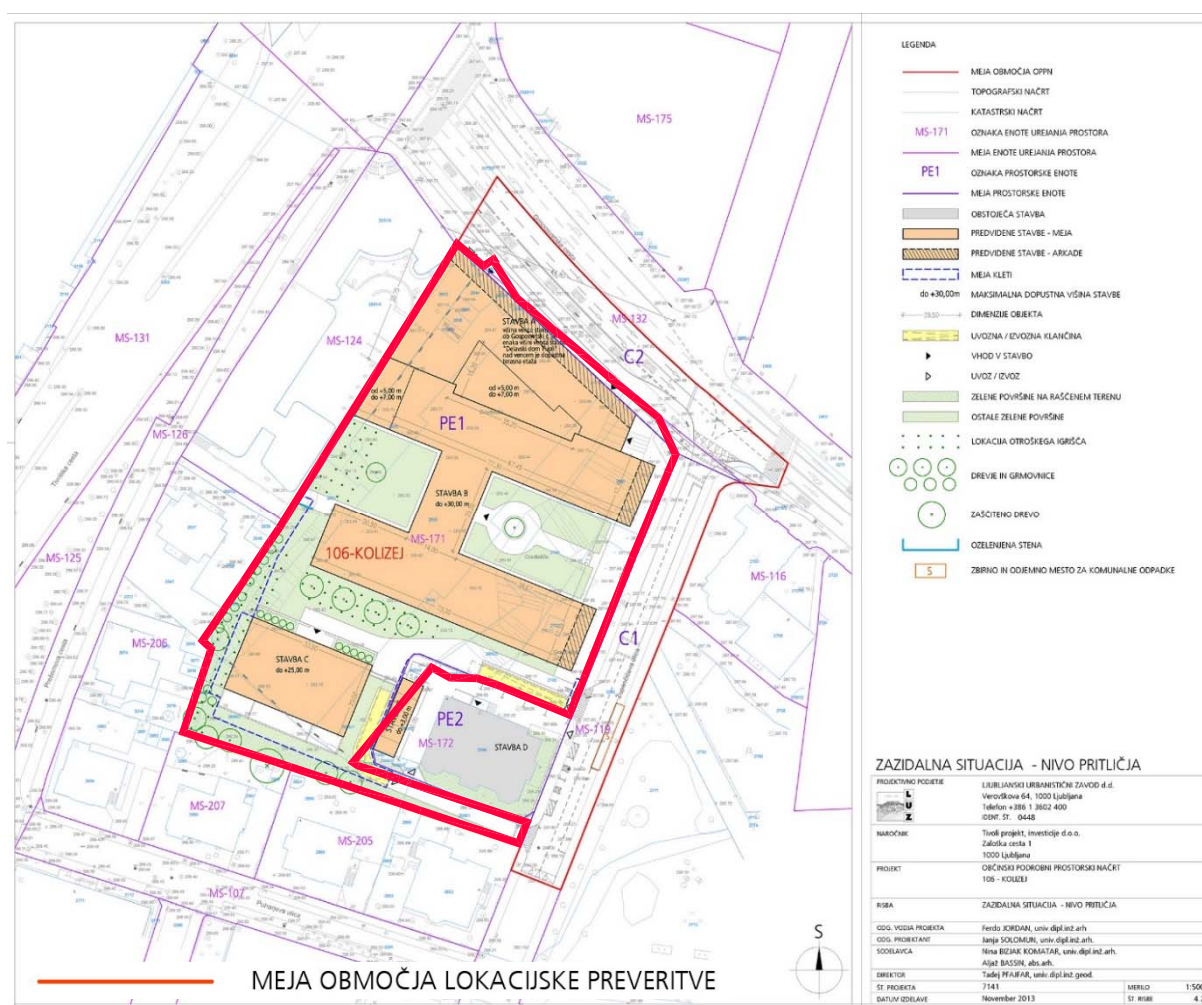
Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) MS-171 in MS-172 ter dela EUP MS-119 in MS-132.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote, ki obsegajo:

- PE1 – nepozidano zemljišče v EUP MS-171,
- PE2 – zemljišče obstoječe večstanovanjske stavbe ob Župančičevi ulici – EUP MS-172,
- C1 – del Župančičeve ulice,
- C2 – del Gospodarske ceste.

V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti: tri- in večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, gostilne, restavracije in točilnice, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti: avtopralnice samo v kletnih etažah, garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah in kolesarnice, stavbe za kulturo in razvedrilo, muzeji in knjižnice, stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate in zdravstvene posvetovalnice ter stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko.

V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti: tri- in večstanovanjske stavbe, poslovne in upravne stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice, garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.



Slika 16: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Zazidalna situacija – nivo pritličja

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 vključuje:

- stavbo A trikotne oblike, umeščeno ob Gospodarsko cesto na severu prostorske enote,
- stavbo B, ki se dotika stavbe A in ima osrednjo lego v območju,
- stavbo C, ki je umeščena v južni del prostorske enote kot samostojna stavba v rastru obstoječih meščanskih vil ob Puharjevi ulici,
- skupno klet stavb A, B in C, ki obsega večji del območja,
- odprte površine v notranjosti prostorske enote, ki so večinoma ozelenjene in jih sestavljajo: ozelenjen atrij med stavbama A in B na nivoju 1. nadstropja, dvorišči stavbe B z dekorativno parkovno ureditvijo, zelenica z nizkim drevjem in grmovnicami ob stavbi C, ozelenjena korita severno od stavbe C, tlakovane in ozelenjene površine med stavbama B in C, namenjene

skupnim zunanjim površinam stavb v PE1, dostopu in dostavi na nivoju terena ter intervenciji. Na delu zunanjih površin so urejene površine za igro otrok in počitek stanovalcev.

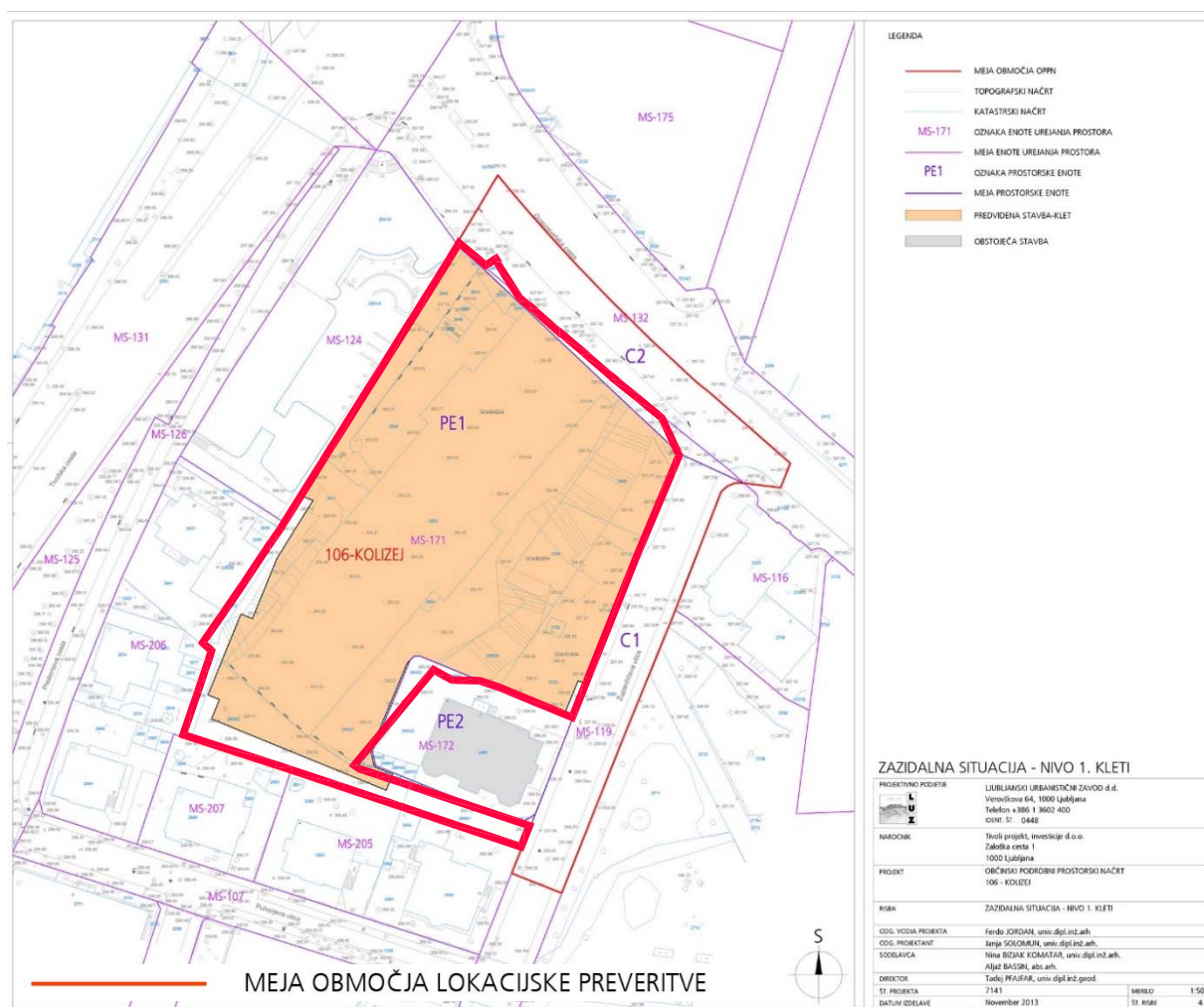
Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 vključuje:

- gradnjo novih garaž (stavba G) pod pogojem, da se prej (ali istočasno) odstranijo obstoječe,
- ureditev novega izvoza iz PE2 preko južnega dela PE1,
- ohranitev zelenih površin in ohranitev/ureditev ograje.

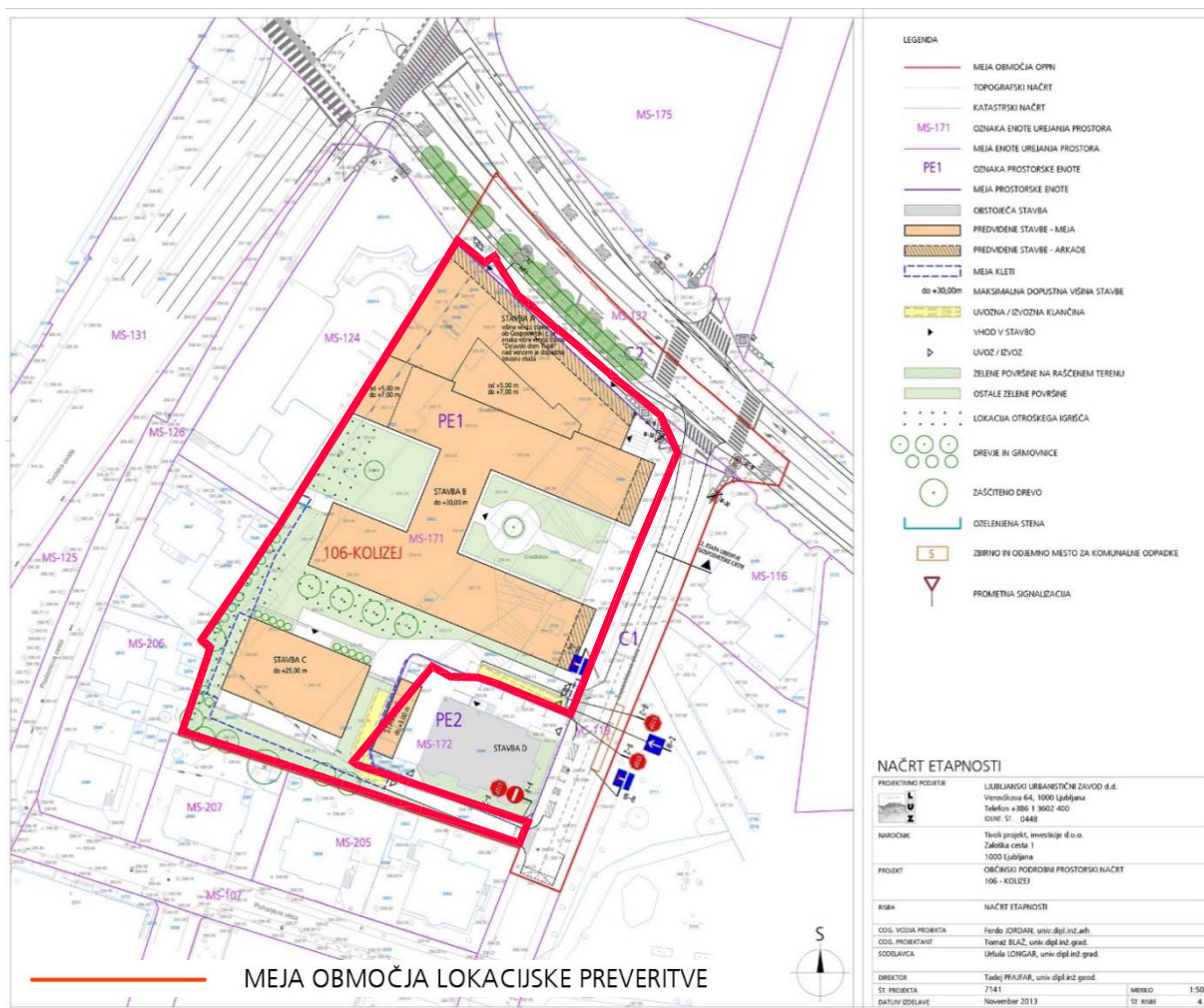
Prostorska enota C1 je namenjena gradnji ceste C1 – Župančičeve ulice na odseku od Gosposvetske ceste do stavbe Župančičeva ulica 9. Prostorska enota C2 je namenjena gradnji ceste C2 – južne polovice Gosposvetske ceste na odseku med stavbo Gosposvetska cesta 17 do Župančičeve ulice.

Višina stavb (h) je:

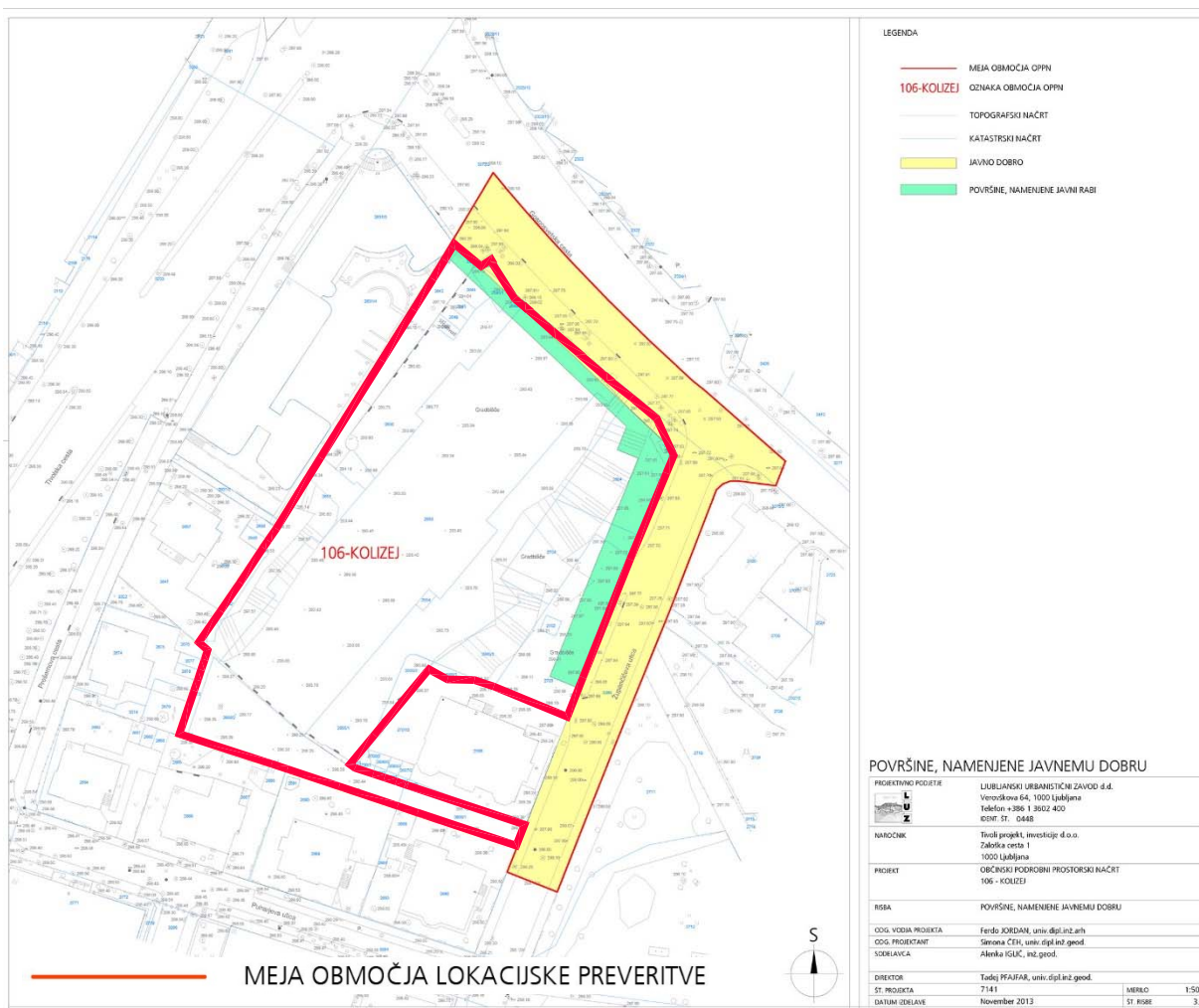
- stavba A: višina venca ob Gosposvetski cesti mora biti enaka višini venca objekta »Delavski dom« (Gosposvetska cesta 17), nad vencem je dopustna terasna etaža,
- stavba B: $h =$ do največ +30,00 m, kar predstavlja vrh venca oziroma ograje nad terasno etažo,
- stavba C: $h =$ do največ +25,00 m,
- garaže – stavba G: $h =$ do največ +3,00 m.



Slika 17: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Zazidalna situacija – nivo 1, kleti



Slika 18: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Načrt etapnosti s prikazom nove ureditve Gosposvetske ceste



Slika 19: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Površine, namenjene javnemu dobremu

OPPN določa javno dobro (Gospodarska ceste in Župančičeva ulica) in površine, namenjene javni rabi (površina pod arkadami, trg med objektoma A in B).

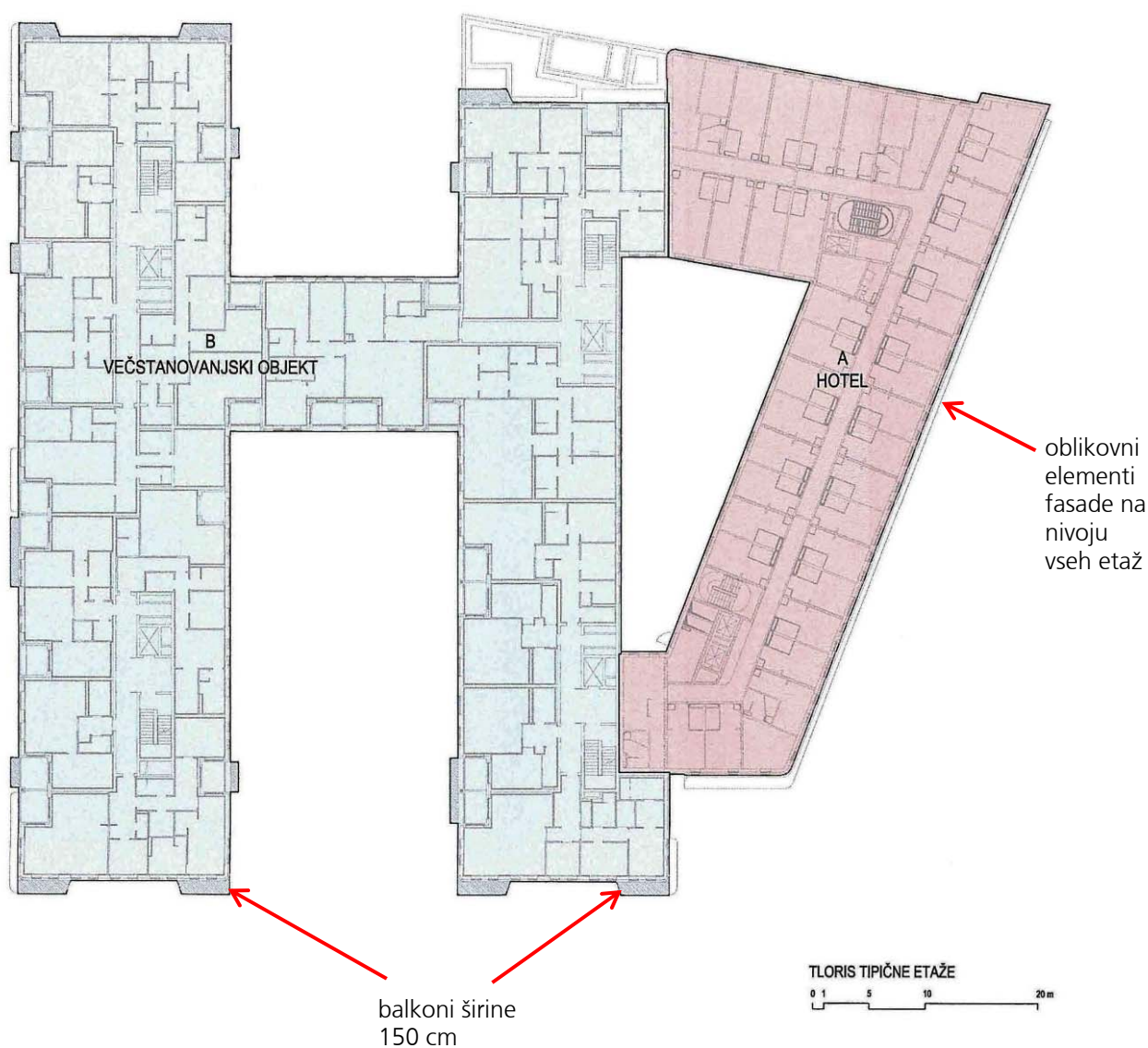
2.4 Izvedene lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

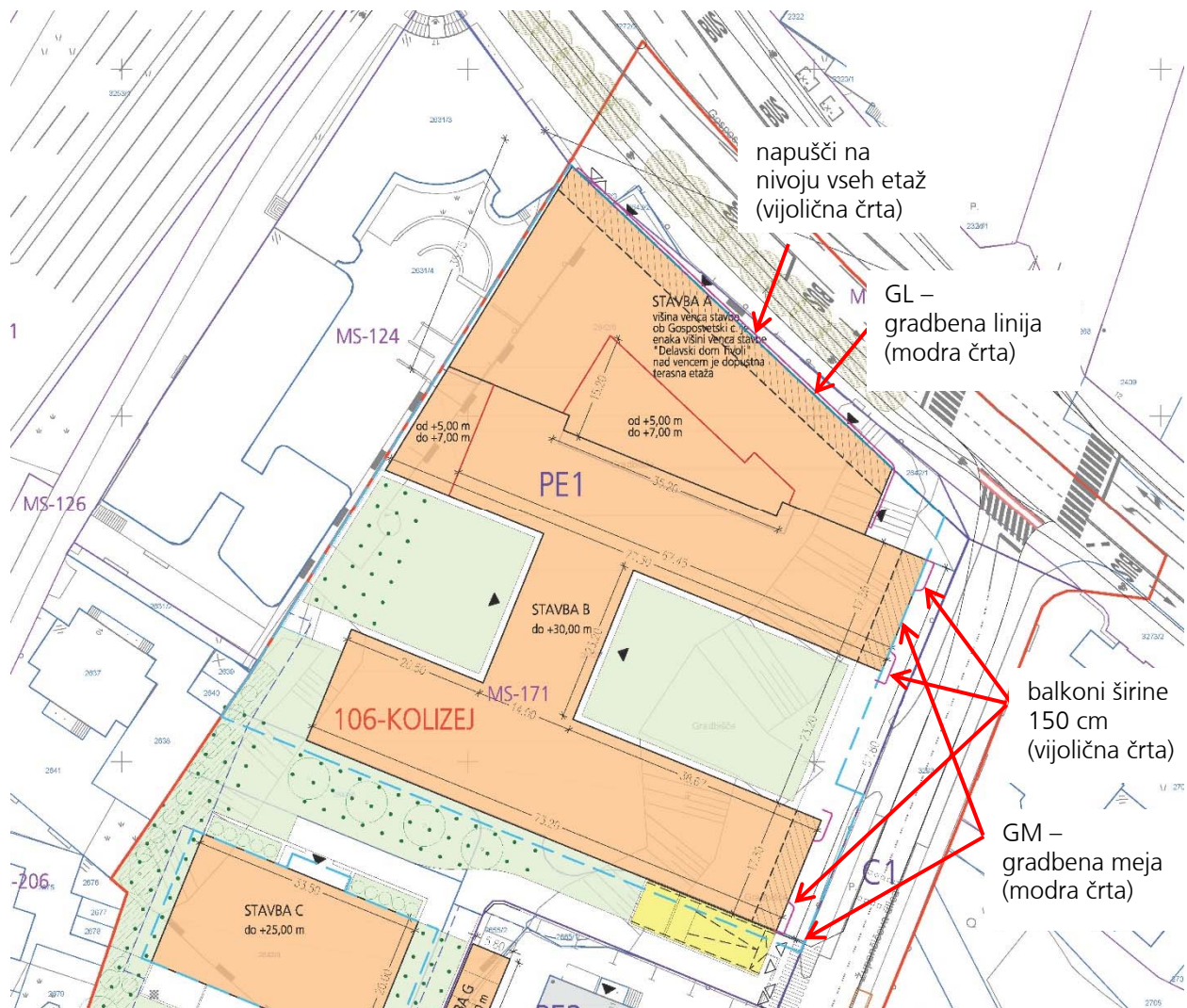
3 PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi nove Idejne zasnove »Vila in Palača Schellenburg«, ki so jo izdelali API arhitekti d.o.o. (2019). Idejna zasnova temelji na drugačnih programskih izhodiščih kot prvotna. Objekt A je bil po prvotnem projektu namenjen poslovnim, stanovanjskim in kulturnim dejavnostim, po novem projektu pa je namenjen hotelski dejavnosti.

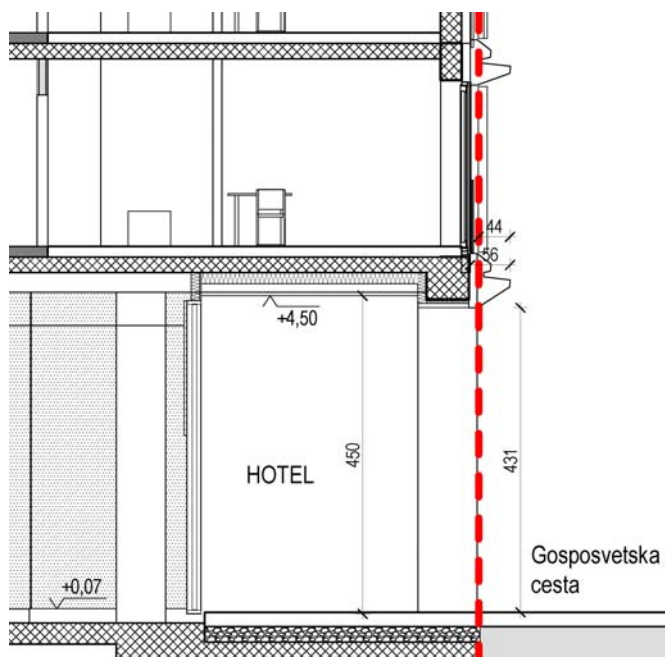
Posledica programske spremembe je tudi posodobitev fasade in s tem oblikovanosti oziroma pojavnosti stavb A in B. Predlagani oblikovni elementi fasade objekta A (napušči in senčila) po novem projektu segajo čez gradbeno linijo ob Gospodarski cesti, določeno v OPN MOL ID. Pri objektu B, ki je pretežno stanovanjski, oblikovni elementi fasade (senčila) in predvideni balkoni, ki so po sedaj veljavnem OPPN dopustni ob vseh fasadah, razen ob Župančičevi ulici, segajo preko gradbene meje, določene v OPN MOL ID.



Slika 20: Idejna zasnova objektov A in B, Tloris tipične etaže, Vir: API arhitekti d.o.o.



Slika 21: Izsek iz OPPN 106 – Kolizej, Zazidalne situacija – nivo terena s prikazom odstopanja, balkoni in napušči so povzeti po tlorisu tipične etaže, Vir: LUZ d.d., API arhitekti d.o.o.



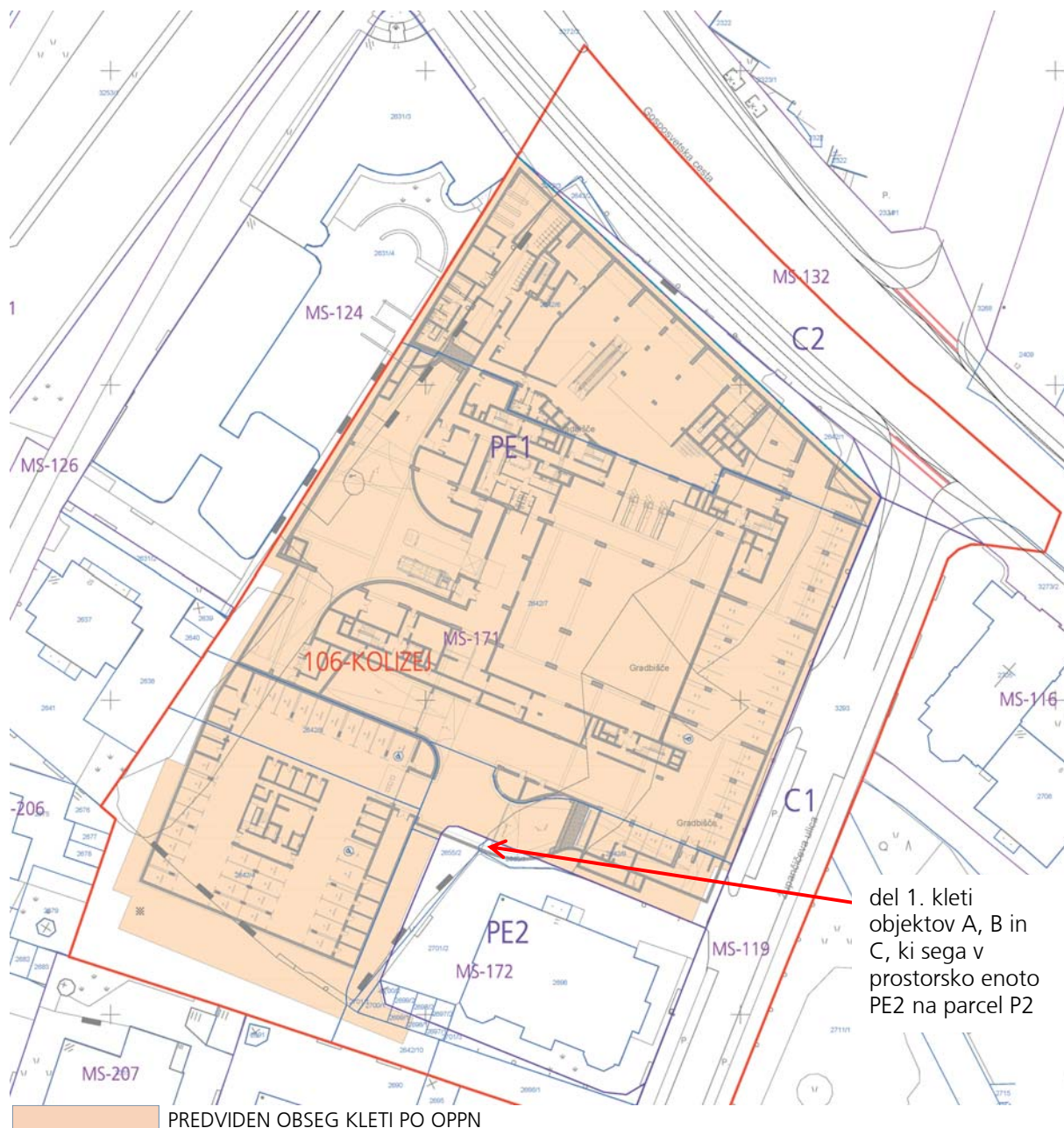
Slika 22: Idejna zasnova, Prerez objekta A ob Gosposvetki cesti na območju arkad, z rdečo črtkano črto je označen potek gradbene linije, Vir: API arhitekti d.o.o.



Slika 23: Načrtovana Palača Schellenburg - pogled z Gosposvetske ceste, Vizualizacija pred spremembo projekta in investicijske namere, Vir: LUŽ d.d. (PVO za stanovanjsko poslovne stavbe Vila in Palača Schellenburg, E-net okolje d.o.o., Št. 100217-jh/nz, 2017)



Slika 24: Načrtovana Palača Schellenburg - pogled z Gosposvetske ceste, Vizualizacija po spremembi projekta in investicijske namere, Vir: Investicijska namera, Projekt Vila in palača Schellenburg, 2019, API arhitekti d.o.o.



Slika 25: Izsek iz OPPN 106 – Kolizej, Zazidalne situacija – nivo 1. kleti s prikazom odstopanja, dodana je Idejna zasnova - tloris 1. kleti, Vir: LUZ d.d., API arhitekti d.o.o.

Idejna zasnova 1. kleti, ki je skupna za celoten kompleks Vile in Palače Schellenburg (objekti A, B in C), po novem predlogu poteka po zemljiških parcelah št. 2655/2 in 2665/1, obe k. o. Ajdovščina, ki sta v lasti investitorja, nahajata pa se v prostorski enoti PE2. Nova rešitev 1. kleti je prometno-tehnično bolj racionalna, kot je bila prvotna rešitev.

4 INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje kompleksa Vile in Palače Schellenburg dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOL ID in OPPN, in sicer v nekaj elementih:

- a. da se dopusti izvedba balkonov in oblikovnih elementov fasade objekta B ob Župančičevi ulici, ki segajo čez črto gradbene meje, določene v OPN MOL ID in niso dopustni v skladu z določili OPPN;
- b. da se dopusti preseganje gradbene linije na meji z v OPPN določeno javno površino v smeri Gosposvetske ceste, ki jo presegajo konzolno oblikovani elementi fasade objekta A, ki v vsakem nadstropju za približno 50 cm segajo nad javno površino;
- c. da se dopusti, da pod terenom v skupnem kletnem garažnem delu objektov A, B in C objekt v določenem delu sega preko meje gradbene parcele in meje prostorskih enot PE1 in PE2, določenih v OPPN (pri tem preseganje ostane v mejah zemljiške parcele v lasti investitorja).

Ad a. – balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici

Odstopanja od določil OPN MOL ID: Balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici na severni lameli Palače Schellenburg (objekt B) presegajo gradbeno mejo, podano v OPN MOL ID na karti 3.1 *Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev*. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja (odstavek e 23. člena odloka OPN MOL ID).

Objekt B je zasnovan v obliki ležeče črke H, proti Župančičevi ulici sta obrnjeni dve lameli objekta. Potek gradbene meje (GM) se med obema lamelama pravokotno zalomi. Najprej GM poteka po meji EUP MS-171, nato pa zavije proti notranjosti in proti severu, kjer poteka vzporedno z mejo EUP MS-171 vendar nekaj metrov proti notranjosti. Na južni lameli so balkoni in oblikovni elementi fasade ob upoštevanju določil OPN MOL ID dopustni, na severni lameli pa ne, kar ne omogoča vzpostavitve enakega izgleda fasad objekta ob Župančičevi ulici.

Odstopanja od določil OPPN: OPPN 106 - Kolizej v 59. členu (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev) podaja dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov stavb. Dopustno je odstopanje od tlorisnih gabaritov stavbe B do +1,50 m za balkone in zunanje stopnice do kletnih shramb, razen ob Župančičevi ulici.

Balkoni in oblikovni elementi fasade načrtovanega objekta B presegajo gabarite objekta, določene v OPPN, ob drugih fasadah in tudi ob Župančičevi ulici.

Ad b. –oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti

Odstopanja od določil OPN MOL ID: Konzolni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti presegajo gradbeno linijo, podano v OPN MOL ID na karti 3.1 *Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev*. Po OPN MOL ID gradbeno linijo napušči (ipd.) lahko presegajo, izpolnjen pa mora biti tudi naslednji pogoj: »Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne

uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50% površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.» (četrti odstavek 16. člena odloka OPN MOL ID).

V tem primeru predlagani poseg odstopa od določil OPN MOL ID, ker je najnižji konzolni del (napušč) načrtovan približno 4,30 m nad koto pritličja oziroma terena ob objektu A ob Gosposvetski cesti, kar je približno 0,70 m prenizko glede na določeno višino najmanj 5,00 m.

Odstopanja od določil OPPN: Konzolni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti segajo približno 0,50 m preko tlorskih gabaritov stavbe nad javno površino, ki jo določa OPPN. V 59. členu odloka OPPN je dopuščeno, da ob Gosposvetski cesti prek meje predvidene stavbe sega konzolni nadstrešek na nivoju venca, druga odstopanja pa niso dopustna.

Ad c. – klet

Odstopanja od določil OPPN: V OPPN 106 - Kolizej so odstopanja od podzemnih gabaritov objekta določena v 59. členu odloka OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev). Določeno je, da tlorski gabariti kleti smejo odstopati, pod pogojem, da ne posegajo izven parcelnih mej.

Načrtovani objekt – skupna klet objektov A, B in C, ki mu pripada gradbena parcela P1 (v prostorski enoti PE1), pod nivojem terena z delom objekta (kletna garaža na nivoju 1. kleti) posega v prostorsko enoto PE2 oziroma v gradbeno parcelo P2 obstoječega objekta D. Del 1. kleti, ki posega v gradbeno parcelo P2/prostorsko enoto PE2, je manjšega obsega, in sicer je le tolikšen, kolikor je to nujno potrebno za ureditev ustreznih krivin poti za avtomobile v kletni garaži. Zemljišče v prostorski enoti PE2, v katerega bo posegla kletna etaža, je v lasti investitorja (zemljiški parceli št. 2655/2 - del in 2665/1 - del, obe k. o. Ajdovščina).

4.2 Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Investitor predlaga, da se z lokacijsko preveritvijo sprejme spodaj navedena individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN MOL ID in OPPN 106 – Kolizej.

Tekstualni del

Odstopanja od določil OPN MOL ID:

Ad a. – balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici

23. člen *(regulacijske črte)*

(1) Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Delijo se na naslednje kategorije:

e) gradbene črte, ki se delijo na podkategorije:

- gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, parkirišča in ograja, ki spadajo k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja. **Gradbeno mejo lahko presegajo tudi balkoni širine do 1,5 m in oblikovni elementi fasade širine do 0,5 m,**

Ad b. – oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti

16. člen

(oblikovanje objektov in barve fasad)

(4) Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50 % površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah. **Oblikovni elementi fasade, ki mejijo na javne površine in so široki do 0,50 m, so lahko izvedeni tudi nižje od 5,00 m nad koto pritličja, če so izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin, če ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil in če je za njihovo izvedbo pridobljeno soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet**

Odstopanja od določil odloka OPPN 106 - Kolizej:

Ad a., b. in c.

59. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

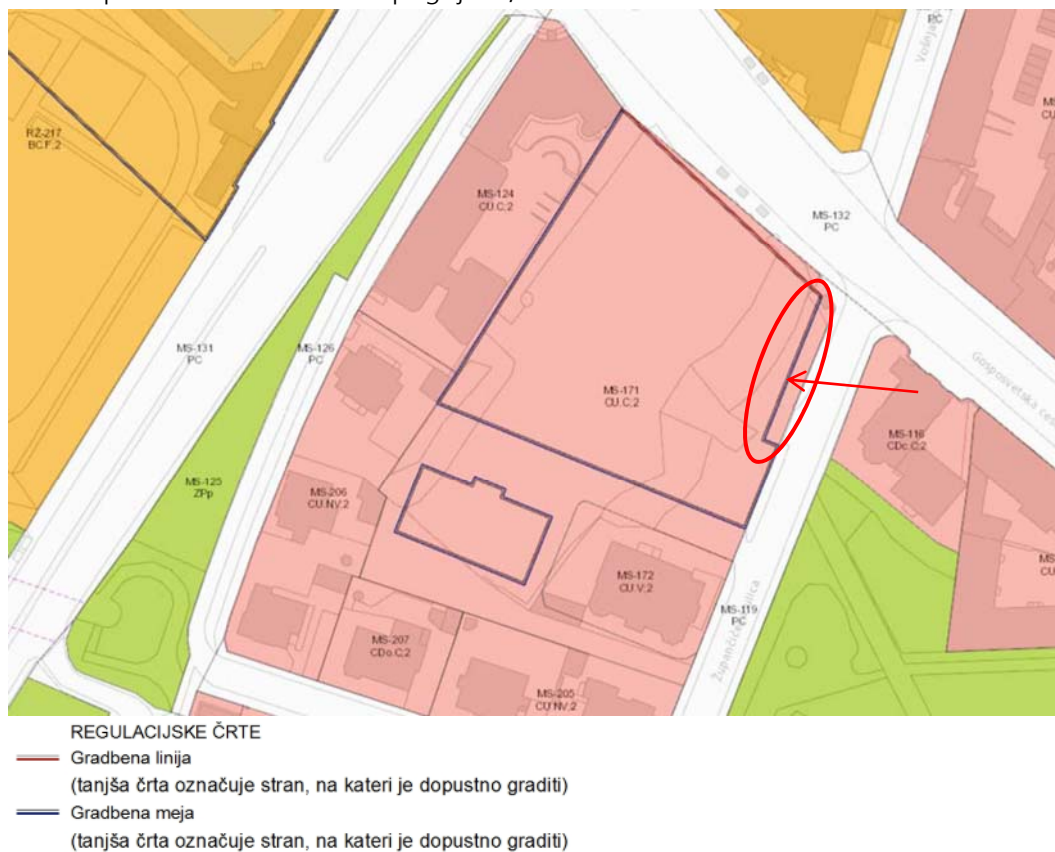
Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

2. Tlorisni gabariti stavb:

- tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje zaščenega drevesa in izven parcelnih mej, ter da je odmik kleti od parcelne meje v južnem in jugozahodnem delu območja OPPN do zemljišča s parcelno številko 2631/2, katastrska občina Ajdovščina, najmanj 3,0 m. **Tlorisni gabariti kleti smejo odstopati tudi tako, da segajo v parcelo P2, vendar samo na zemljiščih, ki so v lasti investitorja gradnje stavb A in B,**
- do $\pm 2,00$ m objektov nad terenom razen mej ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici,
- do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, ~~razen ob Župančičevi ulici~~, presegajo balkoni in **razen ob Župančičevi ulici** zunanje stopnice do kletnih shramb,
- ob Gosposvetski cesti lahko konzolni nadstrešek na nivoju venca izjemoma sega prek meje predvidene stavbe. **Oblikovni elementi fasade ob Gosposvetski cesti in Župančičevi ulici lahko segajo prek tlorisnih dimenzij stavb nad terenom, oziroma prek meje predvidene stavbe do 0,50 m.**

Grafični del

Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, Vir: Urbinfo in LUZ d.d.



Slika 26: Prikaz odstopanja od OPN MOL ID, potek GM in GL

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej



Slika 27: Prikaz odstopanja od OPPN, meja predvidene kleti na nivoju 1. kleti: na levi strani je veljavni OPPN, na desni strani je predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev OPPN (v zeleni barvi)

4.3 Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani posegi v okviru gradnje kompleksa Vila in Palača Schellenburg ne zadostijo določenim prostorskim izvedbenim pogojem v OPN MOL ID in OPPN so:

- a. omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije (ulomljena gradbena meja) **iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2** za odstopanje pod točko 4.1, a.,
- b. nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemanjem prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrezne in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (racionalne prostorske rešitve, sodobno oblikovanje) **iz druge alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2** za odstopanja pod točko 4.1, b.,
- c. neprimerna parcelna struktura (razlika med gradbeno parcelo in zemljiškimi parcelami v lasti investitorja) **iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2** za odstopanje pod točko 4.1, c.

Ad a. – balkoni in oblikovni elementi fasade ob Župančičevi ulici

V investicijski nameri je investitor izrazil potrebo, da je treba oblikovanje objekta zaradi pomena in kvalitete lokacije posodobiti, v skladu s tem želi balkone stanovanjskega dela izvesti tudi ob Župančičevi ulici.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki delno omejuje gradnjo balkonov in oblikovnih elementov fasade ob Župančičevi ulici je gradbena meja (GM), določena v OPN MOL ID. GM ob Župančičevi ulici v južnem delu poteka tik ob meji območja, v smeri proti severnemu delu pa zavije pravokotno proti notranjosti območja in nato poteka vzporedno z Župančičevo ulico približno 4,30 m od meje območja. GM v OPN MOL ID je bila povzeta po prvotnem projektu Musica Ljubljana z dvema stolpoma s povsem drugačnim arhitekturnim izrazom, pri katerem balkoni ob Župančičevi ulici niso bili predvideni.

Objekt B (pretežno stanovanjski del Palače Schellenburg) je načrtovan v obliki ležeče črke H, tako da sta proti Župančičevi ulici obrnjeni dve lameli objekta. Iz investicijske namere in projektov stavb je razvidno, da imata oba načrtovana kraka objekta B proti Župančičevi ulici enako podobo, ter da sta poravnana vzporedno z Župančičevo ulico. Zaradi poteka GM, ki se med obema lamelama pravokotno zalomi, so na južni lameli balkoni in oblikovni elementi fasade ob upoštevanju določil OPN MOL ID dopustni, na severni lameli pa ne, kar ne omogoča vzpostavitve enakega izgleda obeh krakov objekta ob Župančičevi ulici, ali pa bi bilo treba zaradi izvedbe balkonov in oblikovnih elementov fasade celotni volumen severnega kraka objekta B zamakniti proti notranjosti območja, kar bi delovalo kot neskladje pri urbanistični zasnovi.

Dodaten prostorski izvedbeni pogoj, ki ne dopušča gradnje balkonov in oblikovnih elementov fasade ob Župančičevi ulici je določilo iz 59. člena OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), ki se glasi: »do +1,50 m lahko tlorisne gabarite stavbe B, razen ob Župančičevi ulici, presegajo balkoni in zunanje stopnice do kletnih shramb«. Določilo iz OPPN je preveč strogo in omejujoče ter določeno na podlagi GM iz OPN MOL ID, ki temelji na prvotnem projektu. Ta je na predmetni lokaciji predvidel gradnjo večnamenske dvorane za kulturne prireditve s hotelom, zato balkoni niso bili predvideni. Iz OPPN ni razvidnih drugih objektivnih razlogov, zakaj je stranica objekta proti Župančičevi ulici obravnavana drugače kot ostale stranice.

Ulomljena GM ob Župančičevi ulici in določilo iz 59. člena OPPN predstavljata omejujočo okoliščino, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije v svoji smiselni arhitekturni celovitosti, ki je navedena v prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. Gre za objektivno okoliščino, zaradi katere lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Ker iz razpoložljivih gradiv ni razvidnih drugih objektivnih razlogov za ulomljen potek GM in določilo iz 59. člena OPPN, kot so zgoraj navedeni, se predlaga, da v tem primeru pomen zaokroženosti arhitekturnega izgleda gradnje prevlada nad zgoraj navedenima določiloma.

Ad b. – oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti

V investicijski nameri in projektu stavbe so v sklopu posodobitve oblikovanja kompleksa Schellenburg predvideni konzolno oblikovani elementi fasade objekta A ob Gosposvetski cesti, ki v vsaki etaži do približno 50 cm segajo čez gradbeno linijo (GL) nad javno površino.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo konzolnih oblikovnih elementov fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti, je določilo iz četrtega odstavka 16. člena odloka OPN MOL ID, ki se glasi: »Na objektih, ki mejijo na javne površine (trgi ali pločniki), je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi napušče, nadstreške in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože) tako, da segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Konzolni previsi stavbnih delov so lahko široki do 2,50 m, dvignjeni najmanj 5,00 m nad koto pritličja in ne smejo presegati 50% površine fasade. Previsi objektov nad javnimi površinami morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin (dež, sneg, ledene sveče) in da ne ovirajo vožnje vozil in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.« Predlagani poseg odstopa od določila OPN MOL ID samo v primeru najnižjega konzolnega oblikovnega elementa fasade, ki je načrtovan približno 4,30 m nad koto pritličja oziroma terena ob objektu A ob Gosposvetski cesti. Gre za majhno odstopanje od določil, to je približno 0,70 m glede na določeno višino, ki je najmanj 5,00 m. Višina 4,30 m, nad katero je načrtovan konzolni element in njegova majhna širina (približno 50 cm), še vedno omogočata vožnjo vozil in delovanje gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Opustitev najnižjega konzolnega elementa ob izvedbi ostalih v višjih etažah bi ponovno, kot v primeru točke a., privedla do neuravnoteženega izgleda stavbe, saj bi bilo z vidika estetike nesmiselno, da bi bili v višjih etažah konzolni oblikovni elementi fasade izvedeni, nad pritličjem pa ne.

Konzolni oblikovni elementi fasade (napušči, senčila) ob Gosposvetski cesti glede na določila OPPN segajo približno 0,50 m preko tlorskih gabaritov stavbe nad javno površino. V 59. členu odloka OPPN je že dopuščeno, da lahko ob Gosposvetski cesti prek meje predvidene stavbe sega konzolni nadstrešek na nivoju venca. Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da lahko oblikovni elementi fasade segajo preko tlorskih gabaritov na nivoju vencev vseh etaž oziroma po celotni fasadi v skladu z novo predlaganim izgledom objekta, glavnina površine fasade pa ostane poravnana z mejo objekta, kot jo določa OPPN. Meja fasade v OPPN je (tudi v skladu z GL v OPN MOL ID) določena tako, da je fasada palače Schellenburg »poravnana« s fasado Delavskega doma, torej je z urbanističnega vidika ustreznejše, da poudarki fasade segajo preko meje, kot pa da bi bila celotna fasada pomaknjena za 0,50 m od linije nazaj v območje.

Objektivna okoliščina, zaradi katere lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja je dejstvo, da gre v primeru konzolnih oblikovnih elementov fasade za nove tehnične in oblikovne rešitve, ki v času priprave in sprejemanja prostorskega akta niso bile uporabljene, so pa ustrežnejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. Te objektivne okoliščine so navedene v drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se smatra, da je ob majhnem odstopanju od omejujočih prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

Ad c. – klet

Z investicijsko namero in projektom stavb je predvideno, da del kletnega dela objekta, ki je predviden na parceli P1, namenjeni gradnji objektov A, B in C v prostorski enoti PE1, poseže na parcelo P2, namenjeno gradnji objekta D v prostorski enoti PE2. Poseg se nahaja na zemljiških parcelah št. 2655/2 - del in 2665/1 - del, obe k. o. Ajdovščina, ki sta v lasti investitorja, čeprav sta del sosednje gradbene parcele.

Poseg se nahaja pod nivojem terena in obsega relativno majhen pas širine do približno 2,30 m in dolžine do 15,70 m. Gre za del uvozno-izvozne klančine v 1. kleti, ki je potreben za tehnično pravilno izvedbo voznihi poti v kleti. Površina predstavlja le nujni obseg, ki je potreben za zagotovitev ustreznih krivinskih polmerov voznihi poti, ki omogočajo varnejšo vožnjo. Če klančine ne bi bilo dopustno izvesti po predlogu iz investicijske namere, bodo vozne poti izvedene neustrezno, to je ožje in s premajhnimi zavijalnimi polmeri, kar predstavlja povečano nevarnost za škodo na vozilih in stavbi.

Podzemni gabariti objektov so v OPPN 106 - Kolizej določeni v grafičnih načrtih, v 13. členu s tlorisnimi dimenzijami kleti in v 59. členu z dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov stavb. 1. alineja druge točke 59. člena se glasi: »- tlorisni gabariti kleti smejo odstopati, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov, v območje zaščitenega drevesa in **izven parcelnih mej** ter da je odmik kleti od parcelne meje v južnem in jugozahodnem delu območja OPPN do zemljišča s parcelno številko 2631/2, katastrska občina Ajdovščina, najmanj 3,0 m,«. To je prostorski izvedbeni pogoj, ki sicer dopušča spremembo velikosti kletne etaže, tako da se ta v fazi projektiranja lahko prilagodi najboljši prometno-tehnični rešitvi, ne dopušča pa poseganja izven parcelnih mej. Problem je, ker je zemljiška parcela investitorja na tem območju večja od parcele P1, ki je namenjena gradnji objekta.

Objektivna okoliščina, zaradi katere lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja je neprimerna parcelna struktura, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije. Ta objektivna okoliščina je navedena v **prvi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2**, zato se smatra, da je ob majhnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

5 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana ter ne spreminja namenske rabe prostora.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilje prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, podane v OPN MOL SD in OPN MOL ID. Cilji in usmeritve OPN MOL SD za mestno središče predvidevajo območja mešanih dejavnosti različnih komplementarnih ali nemotečih tipov.

Na ravni mestnega središča je ohranjen in dograjen obstoječi morfološki model, ki ga sestavljata koncentrično mestno jedro med Grajskim gričem in Ljublanico ter ortogonalno mesto med njim in notranjim cestnim obročem. Urbano tkivo ožjega mestnega središča je višinsko omejeno na največ 35 m. Po določilih OPN MOL ID ima pretežni del območja lokacijske preveritve namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, manjši del ob Gosposvetski cesti pa namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

Z zasnovo kompleksa predlagano mešanje različnih komplementarnih dejavnosti je v skladu s predpisano namensko rabo območja CU, to so mešane centralne dejavnosti (stanovanjske, hotelske, poslovne, trgovske in servisne površine). Višina kompleksa ne bo presegala višine 35 m, kar je v skladu s predpisanim varovanjem silhuete mestnega središča in značilnih pogledov na grad. Predlagano individualno odstopanje se nanaša na dodatno dopustne oblikovne elemente fasade in balkone ter poseganje kletne etaže na parcelo sosednjega objekta, kar so vse posegi, ki ne zahtevajo spremembe namenske rabe.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

5.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Investitor zaradi več prej navedenih objektivnih okoliščin ne more izvesti gradnje v skladu s spremenjeno investicijsko namero in projekti stavb. S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja Vile in Palače Schellenburg, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN 106 - Kolizej, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja - prej predvidene gradnje kompleksa Vile in Palače Schellenburg, načrtovano pa je, da stavbe dobijo sodobnejši fasadni ovoj.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Nasprotno, predlagano individualno odstopanje bo omogočilo izvedbo in dokončanja projekta Vila in Palača Schellenburg, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mestnega središča.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

5.3 Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Gradnja kompleksa Vila in Palača Schellenburg ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj se zasnova objektov kot so predvideni z veljavnim OPPN ohranja. Posegi so predvideni na zemljiščih v lasti investitorja in ne tangirajo neposredno sosednjih zemljiških parcel. Predmet sprememb so posegi predvideni le v majhnem delu pod nivojem terena, a na zemljiščih, ki so v lasti investitorja. Gradbena parcela sosednjega objekta v prostorski enoti PE2 namreč v delu, kjer je predviden poseg, presega lastniško parcelo lastnika tega objekta, ki na tem delu ne bi mogel graditi izven meje svojega lastništva.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

5.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

Skladnost s pravnimi režimi

Na območju lokacijske preveritve je opredeljenih več varstvenih režimov in omejitev, in sicer na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave, vodovarstvenih območij, varstva pred hrupom ter obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev s teh področij, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

Skladnost s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

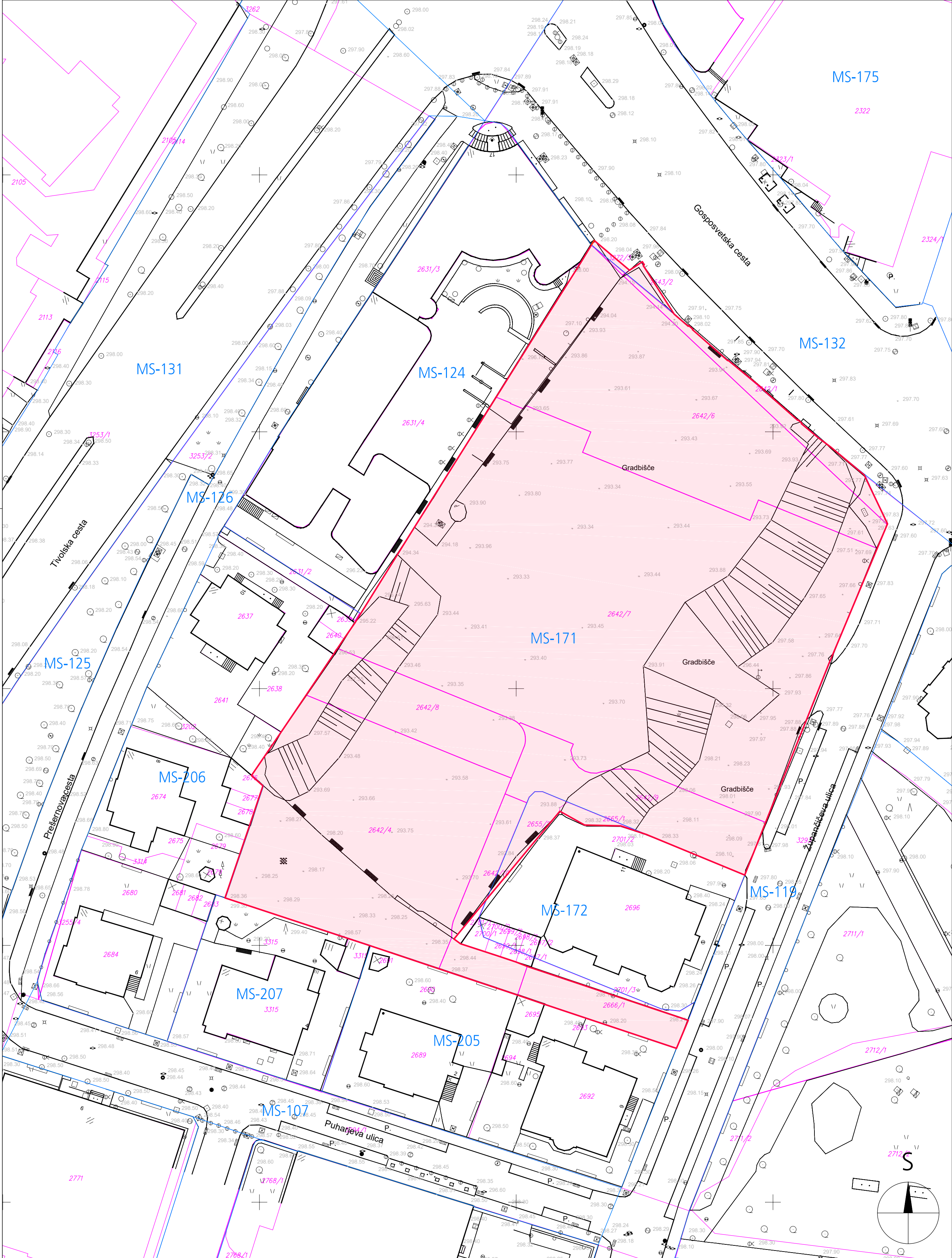
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

Za manjši severozahodni del območja lokacijske preveritve je bil sprejet Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5), zato je v postopku sprejemanja Lokacijske preveritve treba kot NUP vključiti tudi Ministrstvo za infrastrukturo za področje železnic, Direkcijo RS za infrastrukturo in upravljavca JŽI, da podajo mnenje k prostorskemu dokumentu.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

II. GRAFIČNI DEL

KARTA 1: Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:500



- LEGENDA
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - KATASTRSKI NAČRT
 - TOPOGRAFSKI NAČRT
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - MS-171 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

PROJEKTIVNO PODJETJE		LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d.	
		Verovškova 64, 1000 Ljubljana	
		Telefon +386 1 3602 400	
		IDENT. ŠT. 0448	
NAROČNIK		Reitenburg, razvoj nepremičinskih projektov, d.o.o.	
		Železna cesta 18	
		1000 Ljubljana	
PROJEKT		ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	
		ZA DELE ENOT UREJANJA PROSTORA	
		MS-132, MAS-171 IN MS-172	
RISBA		GEODETSKI IN KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM	
		OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	
ODG. VODJA PROJEKTA		Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.	
ODG. PROJEKTANT		Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.	
SODELAVCA		Nina BIZJAK KOMATAR, univ.dipl.inž.arh.	
DIREKTOR		Tadej PFAJFAR, univ.dipl.inž.geod.	
ŠT. PROJEKTA		8541	MERILO 1:500
DATUM IZDELAVE		Oktober 2019	ŠT. RISBE 1