

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 273 TOVIL (DEL EUP VI-521)

Pobudnik oz. investitor:

Draco trgovanje z nepremičninami d.o.o.,
Savska cesta 014
1000 Ljubljana

Urbana oaza nepremičnine d.o.o.
Vinogradniška pot 007B
6280 Ankarano – Ancarano

Interloock trgovina d.o.o.
Kampolin 113
6320 Portorož – Portorose

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16,
1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig

Podpis:



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova 16, ljubljana

Odgovorni vodja izdelave elaborata:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 0275

Številka projekta:

Žig

Podpis:



Sodelavca:

Nina Dolar, štud. arh.
Matic Kržan, abs. arh.

Pravne podlage:

Odvetniška pisarna Ketler & Partnerji o.p. d.o.o.
Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana
Ermina Delič Kamenčič, odvetnica

Številka naloge:

UP 20-018

Datum projekta:

Julij 2021

VSEBINA:

I	UVOD	3
1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OBMOČJE OBDELAVE	5
2.1	Opis in prikazi območja	5
2.2	Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve	8
2.3	Sosednja zemljišča	9
II	PRAVNI TEMELJ	10
1.	VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI	10
2.	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	10
3.	IZVLEČEK IZ OPPN	11
4.	IZVLEČEK IZ ZUreP-2	15
5.	VAROVANA OBMOČJA	17
6.	LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	22
III	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	23
1.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	23
2.	OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA AKTA	23
3.	PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	23
4.	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	23
5.	Izpolnjevanje pogojev oziroma neobstoj ovir za izvedbo predlagane lokacijske preveritve	26
IV	GRAFIČNI NAČRTI	30
1.	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID, M 1:2000	30
2.	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu, M 1:1000	30
3.	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku, M 1:1000	30
4.	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta iz OPPN z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:500	30
5.	Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)	30
6.	Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)	30
7.	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)	30
V	PRILOGE	31
1.	Mnenje s področja upravljanja z vodami k predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil, številka 35022-2/2020-3, 30.01.2020, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana,	31
2.	Mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, številka 35409-19/2020/6, 31.03.2020 in	31
3.	Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil (izdelal IZVO-R d.o.o., številka L36/19, september 2019),	31
4.	Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A (izdelal IZVO-R d.o.o. v aprilu 2021).	31
5.	Mnenja NUP	31
VI	VIRI IN LITERATURA	31

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročniki in pobudniki lokacijske preveritve, Draco, d.o.o., Urbana oaza d.o.o. in Interloock d.o.o. (v nadaljnjem besedilu investitorji), so lastniki pretežnega dela zemljišč, namenjenih gradnji večstanovanjske stavbe na območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672), Uradni list RS, št. 108/20, v nadaljnjem besedilu: OPPN.

Območje OPPN na severni strani omejuje niz obstoječih garaž ob Jamovi cesti, na južni strani skladiščno poslovna hala bivše tovarne Tovil, na zahodni strani sega do zelenice ob parkirnih površinah trgovskega centra Interspar, na vzhodni strani pa do večstanovanjskega objekta ob Koprski ulici in obstoječega otroškega igrišča ob Gradaščici. Površine znotraj območja OPPN so zapuščene in zaraščene z grmovjem in drevjem, med katerim so še ostanki objektov prvotnih lastnikov bivše tovarne Tovil. Preko območja v severnem delu poteka vodotok Gradaščica. Območje OPPN je razdeljeno na (3) tri prostorske enote:

- S – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe,
- Z – površine, namenjene urejanju javnih zelenih in vodnih površin,
- C – površine, namenjene urejanju javnih cest in parkirnih površin.

Območje lokacijske preveritve zajema samo prostorsko enoto z oznako S, namenjeno gradnji večstanovanjske stavbe.

Investitorji nameravajo v prostorski enoti S zgraditi večstanovanjsko stavbo z dopustnim poslovnim programom v pritličju. Na območju je predvidena gradnja 140 stanovanj, od tega največ 60 oskrbovanih stanovanj ter pripadajočih garažnih površin v kleti stavbe. Sočasno z načrtovano gradnjo v prostorski enoti S je ob Gradaščici predvidena ureditev javne obvodne parkovne površine z zagotovitvijo peš in kolesarske povezave ob vodotoku.

V skladu s tretjim odstavkom 22. člena OPPN mora biti zaradi poplavne ogroženosti območja pred začetkom gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1.A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17, v nadaljnjem besedilu: DPN).

Investitorji predlagajo, da se z lokacijsko preveritvijo preveri dopustnost pričetka gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S v območju OPPN že pred realizacijo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1.A etapo (v tretjem odstavku 22. člena OPPN se pomotoma uporablja izraz »faza«, vendar se bo v nadaljevanjem besedilu uporabljal izraz »etapa«, kot izhaja pravilno iz DPN) DPN.

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti. Poplavna varnost območja OPPN, ki je ogroženo s stoletnimi visokimi vodami, bo izboljšana s celovitimi protipoplavnimi ukrepi, načrtovanimi z etapo 1.A DPN.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO-R d. o. o., v septembru 2019 (v nadaljnjem besedilu: Hidrološko hidravlična študija), s katero je bilo ugotovljeno, da je znotraj območja OPPN mogoče izvesti omilitvene ukrepe za varstvo pred poplavami, ki bodo zmanjšali ranljivost načrtovane stavbe in zagotovili, da se poplavna ogroženost obstoječih stavb zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Z gradnjo stavb bi bilo tako z izvedbo omilitvenih protipoplavnih ukrepov mogoče pričeti že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN. Omilitveni protipoplavni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1.A DPN, so povzeti v OPPN, natančneje v 34. členu. O ustreznosti načrtovanih rešitev je bilo v fazi priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana, št. 35022-2/2020-3, 30.01.2020. V postopku priprave OPPN je bil izveden tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje in pridobljeno mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje s strani RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, št. 35409-19/2020/6.

Da bi bila zagotovljena kar največja varnost območja pred visokimi vodami, je v fazi sprejemanja OPPN Mestni svet Mestne občine Ljubljana v OPPN dodal določilo, da morajo biti pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedeni protipoplavni ukrepi, načrtovani z 1.A etapo DPN.

V času po uveljavitvi OPPN je bil s strani Republike Slovenije izbran izvajalec del za celovite protipoplavne ukrepe, načrtovane z DPN. Dne 9.12.2020 je bila sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Investitorji tako nimajo vpliva na izvedbo protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN, kakor tudi ne na terminski plan izvedbe ukrepov.

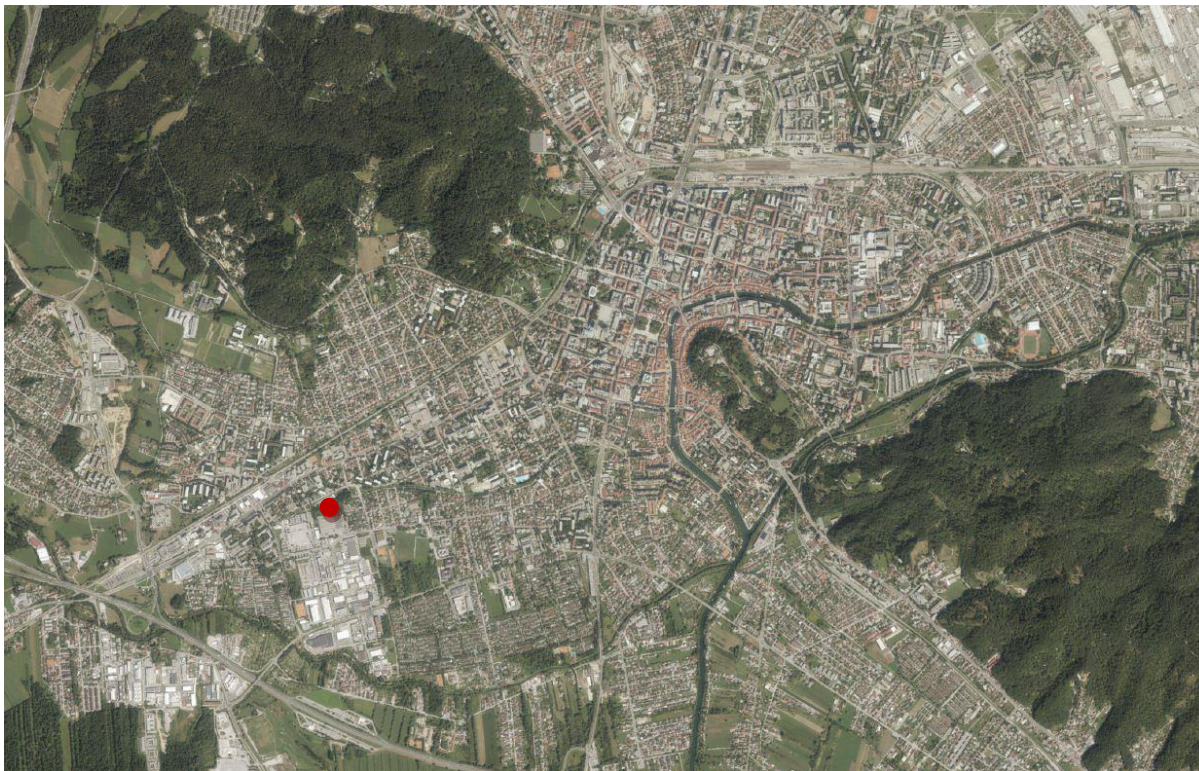
Naveden prostorski pogoj ovira investitorje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja in pri pričetku gradnje. V času izvajanja posegov, načrtovanih z DPN, in skladno z zgoraj navedeno pogodbo, bi investitorji lahko pridobili vsa potrebna mnenja in gradbeno dovoljenje, pričeli z gradnjo načrtovane stavbe v prostorski enoti S in pripadajočih ureditev ter zaključili z gradnjo v približno enakem časovnem okviru, kot je določen za gradnjo posegov, načrtovanih z DPN. Na ta način bi investitorji bistveno skrajšali čas do realizacije svojega projekta, pri čemer bi bili posegi, načrtovani z 1.A etapo DPN, zaključeni do pridobitve uporabnega dovoljenja. Pogojevanje pričetka gradnje načrtovane stavbe z realizacijo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z DPN, za investitorje predstavlja veliko ekonomsko škodo zaradi do sedaj vloženih sredstev v projekt (strošek nakupa zemljišč in priprave dokumentacije za investicijo), ki ga na podlagi veljavnih določil OPPN trenutno ni mogoče realizirati.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v tretjem odstavku 22. člena OPPN, ki je vezan na izvedbo 1.A etape protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN pred pričetkom gradnje večstanovanjske stavbe v prostorski enoti S.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, bi investitorji lahko dosegli investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami, katero bi lahko pričeli neodvisno od izvajanja 1.A etape DPN, na izvedbo katere nimajo vpliva. Hkrati pa bo na podlagi že sklenjene pogodbe za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradaščice – etapa 1A« do uporabe stavb realizirana 1A etapa DPN, ki bo izboljšala poplavno varnost širšega območja in omogočila varno uporabo načrtovanih stavb.

2. OBMOČJE OBDELAVE

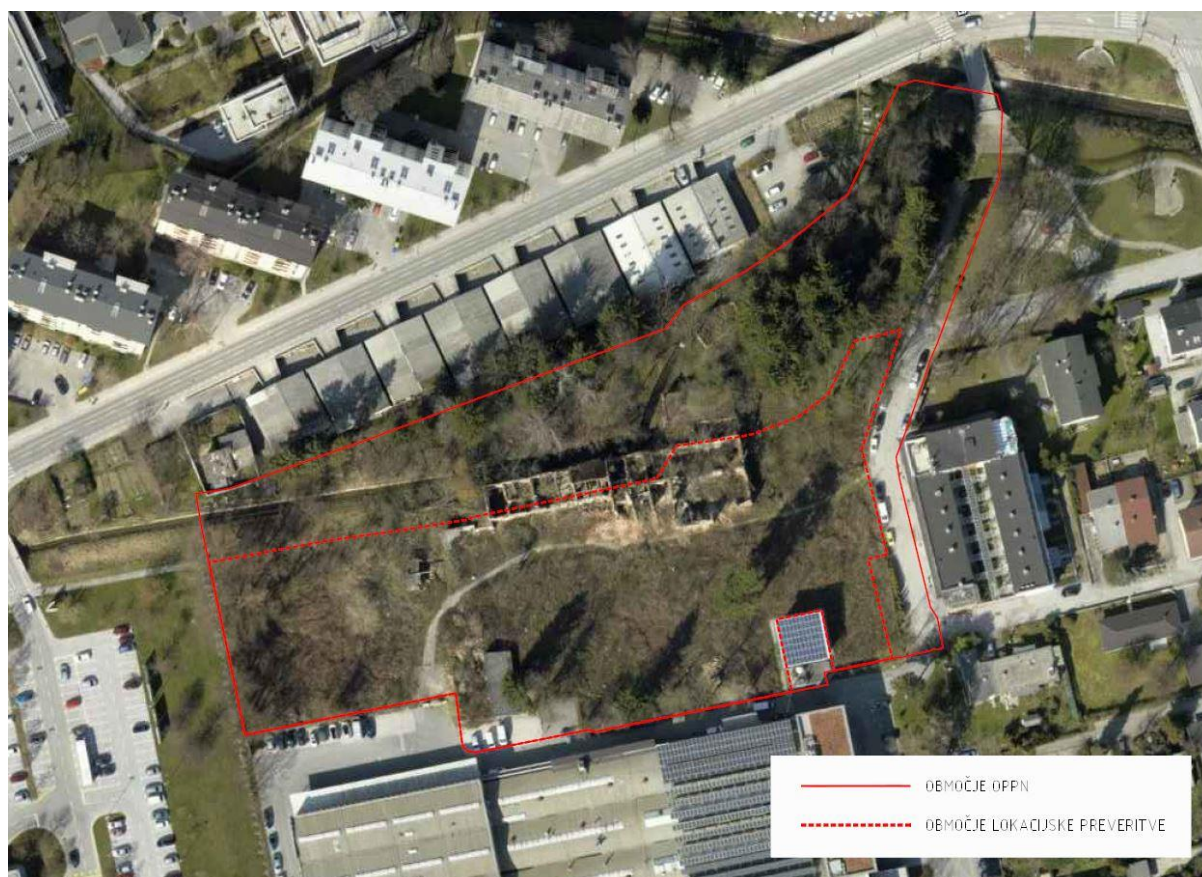
2.1 Opis in prikazi območja



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

Območje lokacijske preveritve se nahaja južno od vodotoka Gradaščica. Na južni strani območje meji na skladiščno poslovni kompleks (bivša tovarna Tovil), na vzhodni strani na stanovanjsko pozidavo, na zahodni strani pa na zelene površine ob parkirišču trgovskega centra Interspar. Območje je poraslo z drevjem, znotraj katerega stojijo zaradi dotrajanosti večinoma podrte stavbe – ruševine. Teren je raven. Dostop do območja je na vzhodni strani po Koprski ulici. Na robu območja poteka tudi javna komunalna in energetska infrastruktura ter elektronsko komunikacijsko omrežje. Območje se nahaja v katastrski občini 1723 Vič.

Površina celotnega območja OPPN znaša 17.940 m². Skupna površina območja lokacijske preveritve znaša 9.622 m².



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



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



Slika 4: Posnetek iz zraka s prikazano mejo območja (vir: Google maps)

2.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

parc. št.	k.o.	površina (m ²) GURS	lastnik
1728/23	Vič (1723)	9.384	Draco trgovanje z nepremičninami d.o.o., Savska cesta 014, 1000 Ljubljana Urbana oaza nepremičnine d.o.o., Vinogradniška pot 007B, 6280 Ankaran – Ancarano Interlock trgovina d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož – Portorose
1728/26	Vič (1723)	65	Draco trgovanje z nepremičninami d.o.o., Savska cesta 014, 1000 Ljubljana Urbana oaza nepremičnine d.o.o., Vinogradniška pot 007B, 6280 Ankaran – Ancarano Interlock trgovina d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož – Portorose
1731/11	Vič (1723)	2	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
2002/62	Vič (1723)	171	Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
skupna površina		9.622	

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Prostorski portal RS, december 2020)

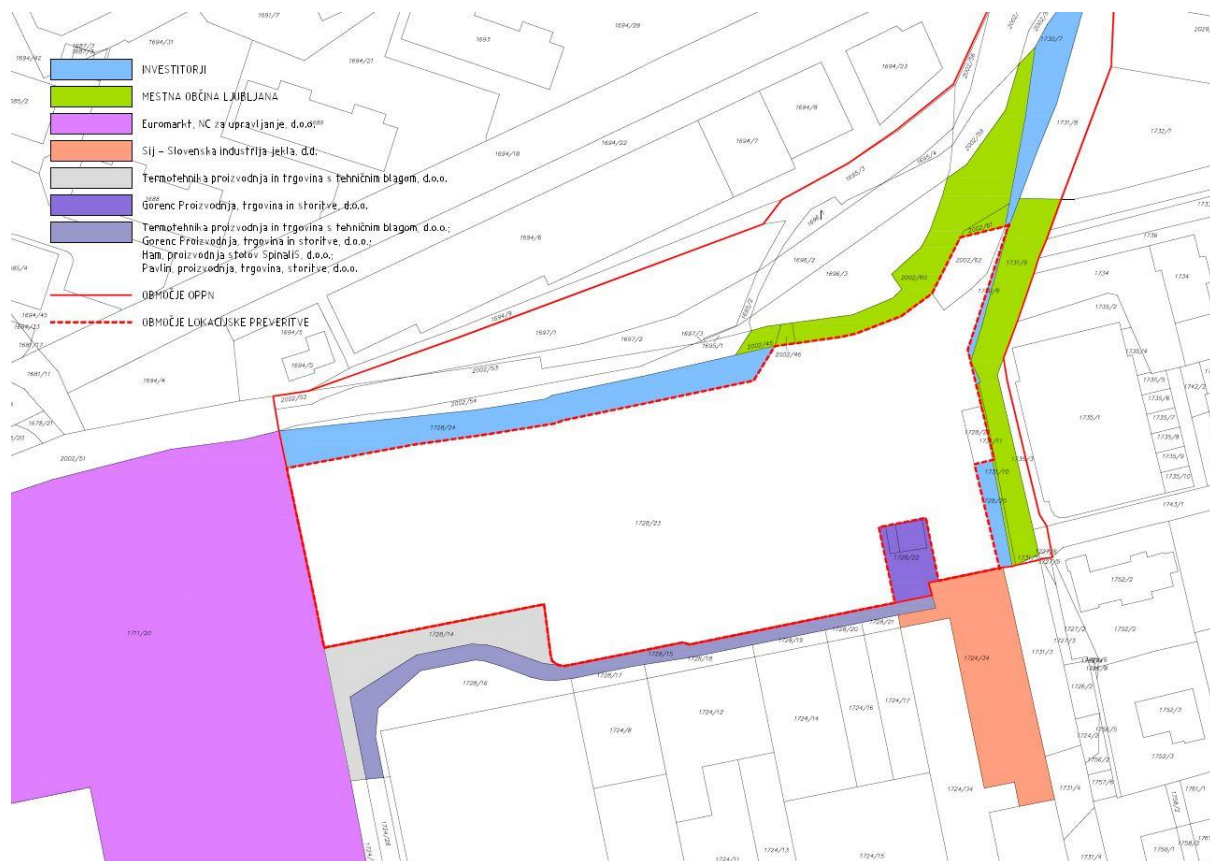


Slika 5: Prikaz lastništva na območju lokacijske preveritve

2.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča s parcelnimi številkami 1711/20, 1724/34, 1728/14, 1728/15, 1728/22, 1728/24, 1728/25, 1730/6, 1730/7, 1731/9, 1731/10, 2002/45, 2002/46, 2002/60, 2002/61 vsa v k. o. Vič.

Od zgoraj navedenih zemljišč so zemljišča s parcelnimi številkami 1728/24, 1728/25, 1730/6, 1730/7, vsa v k. o. Vič, v lasti investorjev.



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve in sosednjih zemljišč na katastru

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

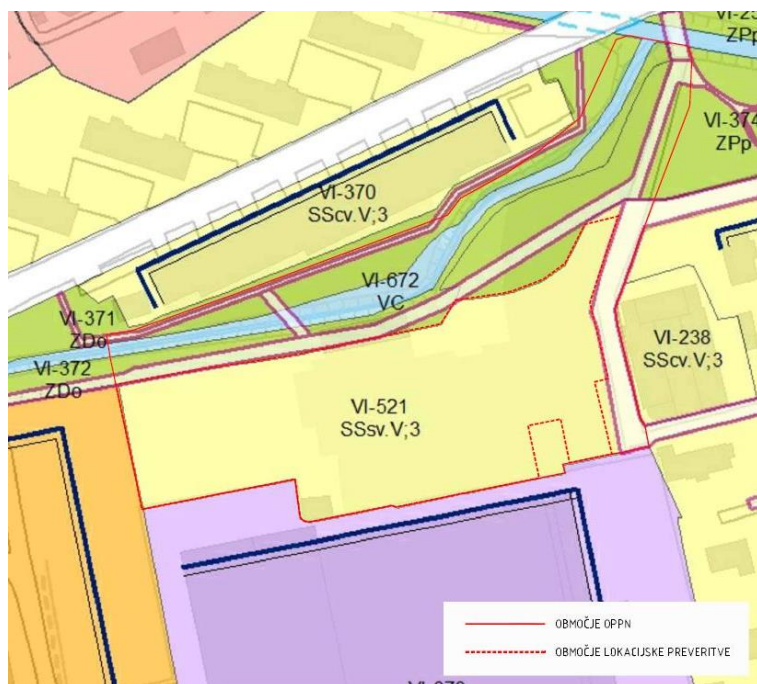
- 127., 129., 131., 132. in 133. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18),
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 78/19 - DPN); v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,
- **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil (za enoto urejanja prostora VI-521 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672)**, (Uradni list RS, št. 108/20); v nadaljnjem besedilu: OPPN.

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve se nahaja v delu EUP VI-521 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine. Območje se ureja z OPPN.

V EUP VI-521 je dopustni tip objekta V. Največja dovoljena višina objektov je do P+4+T, ali do P+3+2T. Obstoječa zdrava drevesa je treba ohraniti in jih vključiti v zasnovno območje. Če je obstoječa drevesa zaradi novogradnje nujno treba odstraniti, jih je treba nadomestiti na območju urejanja oziroma na javnih površinah, ki jih v ta namen določi MOL. Na južnem delu območja je treba zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Na južnem delu zemljišč s parc. št. 1728/2 1728/7 in 1728/8, vse k. o. Vič, je treba v širini 15 metrov od meje EUP urediti zeleni pas z intenzivno ozelenitvijo. Do uveljavitve OPPN je poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID na zemljišču s parc. št. 1728/22, k. o. Vič, dopustna postavitev energetskega objekta za potrebe EUP VI-373. Na tej parceli določilo odloka OPN MOL ID glede odmika objekta od parcelne meje ne velja.

OPN MOL ID za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.



Slika 7: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju OPPN

3. IZVLEČEK IZ OPPN



Slika 8: Arhitekturna zazidalna situacija

Stanje

Obravnavano območje na severni strani omejuje niz obstoječih garaž ob Jamovi cesti, na južni strani skladiščno poslovna hala bivše tovarne Tovil, na zahodni strani sega do zelenice ob parkirnih površinah trgovskega centra Interspar, na vzhodni strani pa do večstanovanjskega objekta ob Koprski ulici in obstoječega otroškega igrišča ob Gradaščici.

Površine znotraj območja OPPN so zapuščene in zaraščene z grmovjem in drevjem, med katerim so še ostanki objektov prvotnih lastnikov bivše tovarne Tovil.

Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 17.940 m².
(6. člen odloka)

Lastništvo

Večina zemljišč znotraj območja OPPN je v solasti podjetij DRACO d.o.o., URBANA OAZA d.o.o. in INTERLOOCK d.o.o. Zemljišča, preko katerih teče vodotok Gradaščica, so v lasti Republike Slovenije. Pas zemljišč ob vzhodni meji območja je v glavnem v lasti Mestne občine Ljubljana, z izjemo ene parcele, ki je v lasti podjetja SCT d.o.o. in dveh parcel, ki sta v lasti podjetja SIJ d.d. Mestna občina Ljubljana je lastnica tudi nekaj parcel na severovzhodnem delu območja, ob južni meji območja pa je nekaj parcel v lasti podjetja Gorenc d.o.o.

Variantne rešitve

V okviru priprave OPPN je bilo izdelanih več variantnih rešitev, ki sta jih pripravila dva projektivna biroja. Izbrana je bila zasnova biroja Nula8 (avtorji Aleksandar Lalić, univ. dipl. inž. arh., Sinan Mihelčič, abs. arh., Adrian Petrucelli, univ. dipl. inž. arh.).

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Hacquetova ulica 16, Ljubljana.
(5. člen odloka)

Izhodišča in programska zasnova

Na območju je predvidena gradnja 140 stanovanj, od tega največ 60 oskrbovanih stanovanj ter pripadajočih garažnih površin v kleti stavbe. Ob Gradaščici je predvidena ureditev javne obvodne parkovne površine z zagotovitvijo peš in kolesarske povezave ob vodotoku.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti S:

V prostorski enoti S je načrtovana večstanovanjska stavba. Stavbo sestavljajo trije pritlični podstavki nepravilnih oblik, na katere je postavljen zgornji del lomljene oblike. Stavba je podkletena. Na severni strani stavbe je trg, ki je preko dveh tlakovanih pasaž povezan z zelenimi površinami na južni strani stavbe. Vhodi v stavbo so načrtovani na vzhodni in severni strani ter iz pasaž. Na južni strani stavbe so odprte bivalne površine, namenjene stanovalcem stavbe, na katerih je dopustna ureditev otroških igrišč, postavitve vadbenega orodja ter izvedba ureditev za počitek in rekreacijo. V največ 4,00 m širokem pasu ob stavbi je dopustna ureditev zasebnih vrtov stanovanjskih enot. Ostale zunanje površine so delno tlakovane, delno ozelenjene. V območju trga ter na severni strani zahodnega podstavka je dopustna ureditev sezonskih gostinskih vrtov brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj. Na južni strani prostorske enote je v osrednjem in vzhodnem delu 15,00 metrov širok zeleni pas z intenzivno ozelenitvijo, vzdolž južne meje območja OPPN pa je obvezna postavitve protihrupne ograje. Na vzhodni strani je z dovozne ceste C lociran uvoz v podzemno garažo pod stavbo. Ob dovozni cesti C so načrtovana pravokotna parkirna mesta, v javni in zasebni rabi.
(9. člen odloka)

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti Z:

Severno od stavbe je v okviru javnih zelenih površin predvidena ureditev javnega parka kot del obvodne ureditve vodotoka Gradaščice in kot podaljšek že obstoječega parka z otroškimi igrali, ki je vzhodno od območja OPPN.

Na južni strani Gradaščice je v smeri vzhod-zahod načrtovana pot za pešce in kolesarje, kot del kontinuirane ureditve ob Gradaščici. Na vzhodni strani bo pot za pešce in kolesarje navezana na obstoječo tlakovano površino, ki je preko mostu čez Glinščico povezana z ureditvami ob Jamovi cesti (na obstoječ pločnik in kolesarski pas). Na zahodni meji območja OPPN je načrtovana navezava poti za pešce in kolesarje na obstoječo kolesarsko in pešpot. Pot za pešce in kolesarje bo služila tudi kot intervencijska pot z navezavo na obstoječe prometnice.
(9. člen odloka)

Zmogljivost območja

Površina območja OPPN: 17.940 m²

Prostorska enota S:

- površina prostorske enote 9.840 m²
- BTP stavbe S nad terenom največ 17.000 m²
- BTP kletnih etaž stavbe S 11.000 m²
- število stanovanjskih enot: 140 (v okviru dopustnih odstopanj do 160)
(od tega največ 60 oskrbovanih stanovanj)

Površina prostorske enote C 875 m²

Površina prostorske enote Z 7.225 m²
(17. člen odloka)

Etažnost načrtovane stavbe nad terenom je P+3N+2T, dopustna je izvedba do dveh kletnih etaž.
(15. člen odloka)

Varovanje okolja

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega barja z oznako VVO III.

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10 %).

Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Na območju OPPN ni predvidenih dejavnosti, ki bi med obratovanjem povzročale povečano obremenitev okolja s hrupom.

Ob meji z gospodarsko cono na južni strani območja OPPN je treba postaviti protihrupno ograjo v absorpcijski izvedbi. Protihrupna ograja mora biti visoka 2,50 m, merjeno od kote terena na severni strani ograje.
(24. do 32. člen odloka)

Varstvo pred poplavami

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti. Ob vzhodnem robu območja se v primeru katastrofalnih poplav Malega Grabna voda tudi preliva z območja bivše tovarne Tovil v vodotok Gradaščica.

Po izvedbi celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z 1.A etapo DPN, območje OPPN ne bo več znotraj dosega poplave Q_{100} . Poplavna varnost bo izboljšana z nasipi, zato bo območje OPPN uvrščeno v območje preostale nevarnosti z možnim dosegom poplavnih vod Q_{100} . Na območju OPPN je treba zagotoviti dodatne ukrepe za zmanjšanje ranljivosti načrtovanih objektov:

- vtočni jašek in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bosta zagotovila odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN,
- koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu jašku,
- zagotoviti je treba nadomestni volumen za nadomeščanje izpodrinjene poplavne vode zaradi načrtovane gradnje, deloma z regulacijo struge Gradašnice, deloma s kanalizacijo za odvod poplavnih vod,
- koto pritličja stavbe mora biti na dovolj varni koti, ki znaša najmanj 294,00 m n. v.,
- vsi deli stavbe pod predlagano dovolj varno koto morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da ne pride do vdora vode v stavbo oziroma do škode na stavbi v primeru poplave do kote 294,00 m n. v. Uvoz v garažo mora biti načrtovan na način, da do kote 294,00 na mestu uvoza voda ne zalije garaže,
- koto zunanje ureditve v območju OPPN mora biti najmanj 0,30 m nižja od kote pritličij. Zunanje površine tik pred vhodi v stavbo je dopustno lokalno prilagajati koti pritličja, vendar morajo biti nagnjene stran od objekta,
- nasipavanje ali nadvišanje terena ob stavbi je dopustno le na območju, prikazanem na grafičnem načrtu št. 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«,
- protihrupna ograja ob južnem robu območja mora biti izvedena na način, da na stiku z raščnim terenom omogoča pretakanje vode s sosednjih zemljišč na južni strani območja OPPN,
- vsi iztoki padavinske vode s stavbe in ureditev v prostorski enoti S morajo biti pred izlivom v Gradaščico opremljeni s protipovratnimi zaklopkami, ki preprečujejo povratni tok v kanalizacijo,
- pri načrtovanju poteka Mestne Gradašnice se prevodna sposobnost osnovne struge Mestne Gradašnice ne sme zmanjšati glede na obstoječe stanje.
- pri načrtovanju brvi je treba upoštevati najnižjo koto spodnjega roba mostne konstrukcije, ki znaša 293,50 m.

Posegi morajo biti skladni s predpisi, ki urejajo pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, in opredeljujejo, katere vrste ureditev in posegov je možno izvajati na posameznem območju razredov poplavne nevarnosti.
(34. člen odloka)

Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja, ustrezne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, prometne in delovne površine za intervencijska vozila in vire za zadostno oskrbo vode za gašenje.

Prometne in delovne površine za intervencijska vozila bodo zagotovljene na javni cesti na vzhodni strani območja in na prostih površinah ob stavbi. Voda za gašenje bo zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja.

(33. člen odloka)

Prometna ureditev

Območje OPPN je dostopno po obstoječi dovozni cesti C, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

Preko območja OPPN je v smeri vzhod-zahod načrtovana javna pot za pešce in kolesarje.

Vse zunanje površine in stavbe morajo biti urejene tako, da so uporabne tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

V območju bodo parkirna mesta (PM) zagotovljena po naslednjem normativu:

- za stanovanja neto tlorisne površine do 70 m²:
1 PM na stanovanje, od tega 10% za obiskovalce,
- za stanovanja neto tlorisne površine nad 70 m²:
2 PM na stanovanje, od tega 10% za obiskovalce,
- za oskrbovana stanovanja:
0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce,
ter za morebitne druge dejavnosti, dovoljene v pritličjih objektov, v skladu z normativi določenimi v odloku o OPPN.

Površine, potrebne za mirujoči promet, so določene v podzemni garaži in na nivoju terena. V dveh kletnih etažah je načrtovanih skupaj 210 PM. Na terenu, ob dovozni cesti C, je načrtovanih 13 PM, od teh bo 5 PM namenjenih novi stavbi, 8 PM pa bo javnih. V fazi priprave projektne dokumentacije DGD je treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število PM glede na program v stavbi in število uporabnikov posameznih transportnih sredstev.

(35. do 41. člen odloka)

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele z oznakami Z/1, Z/2, Z/3 in C.

Površina, namenjena javnemu dobru, meri 8.100 m².

(21. člen odloka)

Komunalna ureditev

V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetski in elektronsko komunikacijski vodi, ki bodo potekali po robu območja in vzdolž načrtovane poti na desnem bregu Gradaščice. Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in elektronsko komunikacijsko omrežje ter javna razsvetljava).

(42. do 49. člen odloka)

Etapnost izvajanja

Stavbo in pripadajoče ureditve v prostorski enoti S je treba izvajati v eni etapi.

Pred pričetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba izvesti vtočni jašek in odvodni kanal do Mestne Gradaščice, ki bosta zagotovila odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN.

Pred začetkom gradnje mora biti izvedena 1.A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).

Pred pričetkom uporabe stavbe morajo biti izvedeni:

- protipoplavni omilitveni ukrepi v skladu s Hidrološko hidravlično študijo v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO–R, d. o. o. v septembru 2019,
 - odstranitve vseh obstoječih objektov, predvidenih za odstranitev,
 - rekonstrukcija dovozne ceste na parceli C,
 - brv, ureditev vodotoka ter parkovna ureditev v prostorski enoti Z,
 - protihrupna ograja v prostorski enoti S,
 - infrastruktura, ki je potrebna za priključitev stavbe na komunalno in energetska omrežje.
- (22. člen odloka)

4. IZVLEČEK IZ ZUreP-2

Lokacijska preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se na pobudo investitorja obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe OPN.

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

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

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

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 129. členu ZUreP-2 in je mogoče v naslednjih primerih:

- v primeru novogradnje objektov: če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (prvi odstavek v zvezi z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2);
- v primeru obstoječih objektov: v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih (tretji odstavek 129. člena ZUreP-2).

Skladno s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-2 lahko občina z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz prvega odstavka 129. člena ZUreP-2 mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na prostorski izvedbeni pogoj ni mogoča oziroma če zaradi objektivne okoliščine ni mogoče izvesti določenega prostorskega izvedbenega pogoja. Drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 opisno navaja objektivne okoliščine, ki so naslednje:

- omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške. Zakon zgolj primeroma našteva take objektivne okoliščine, ki so fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč. Navedeni primeri objektivnih okoliščin niso omejujoči in edini, saj zakon izrecno določa, da so to lahko tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki izpolnjujejo pogoje iz (i) in (ii).
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ter tehničnimi in tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne

- ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določata 1. in 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

- (i) zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, fizičnih lastnosti zemljišča in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;
- (ii) zaradi uporabe nove tehnične rešitve, ki med pripravo in sprejetjem OPPN ni bila uporabljena, pa je primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Kot predhodno pojasnjeno, tretji odstavek 22. člena OPPN kot pogoj za začetek gradnje stavbe določa izvedbo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape skladno z DPN. Pričetek načrtovane gradnje stavbe je tako vezan na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije iz DPN, na katere investitorji nimajo vpliva in je v izključni sferi tretjih oseb. Realizacija investicije in ukrepov je v sferi Republike Slovenije, ki je tudi izbral izvajalca in tudi določil terminski plan izvedbe do avgusta 2023. Navedeno pomeni, da investitorji ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja niti pričeti s svojo gradbeno investicijsko namero, vse dokler investicija in ukrepi iz DPN niso izpolnjeni. Prav tako investitorji niso lastniki zemljišč, na katerih se izvajajo ukrepi iz DPN, zato ne morejo vplivati na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije na zemljiščih, ki niso v njihovi lasti. Navedeno pomeni, da investitorji s svojo investicijo ne morejo pričeti vse do predvidoma avgusta 2023, in še to pod pogojem, da pri izvedbi del v okviru DPN ne pride do zamud z deli. Vse do dokončanja svoje investicijske namere pa imajo investitorji zgolj golo lastninsko pravico na zemljišču, brez posebne ekonomske vrednosti (zemljišče za potencialne druge investitorje ni zanimivo zaradi omejujočega prostorskega izvedbenega pogoja, kar tudi znižuje tržno vrednost zemljišča), kar je povezano tudi z nesorazmernimi stroški investitorjev. Ker investitorji nimajo vpliva na izpolnitev investicije in pogojev iz DPN, nimajo niti vpliva na izpolnitev pogojev za pričetek gradnje lastne investicije, ter tako ne morejo zadostiti pogoju iz tretjega odstavka 22. člena OPPN.

Kot izhaja iz strokovnega mnenja Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A, ki ga je izdelal IZVO-R, d.o.o. v aprilu 2021, bodo za varovanje gradbene jame in gradbene parcele med gradnjo izvedeni dodatni varovalni ukrepi, s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega napisa na notranji strani gradbiščne ograje. Gre za novo tehnično rešitev, ki omogoča dodatno varovanje gradbišča in objekta v času gradnje in med pripravo in sprejemom OPPN ni bila uporabljena, je pa z vidika doseganja ciljev urejanja prostora primernejša, saj omogoča hitrejšo realizacijo gradbene namere (t. j. gradnjo večstanovanjske stavbe) in prenovo opuščenega industrijskega območja.

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

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

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

Kot bo podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so kumulativno izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

V skladu s 133. členom ZUreP-2 je sklep o lokacijski preveritvi glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

5. VAROVANA OBMOČJA

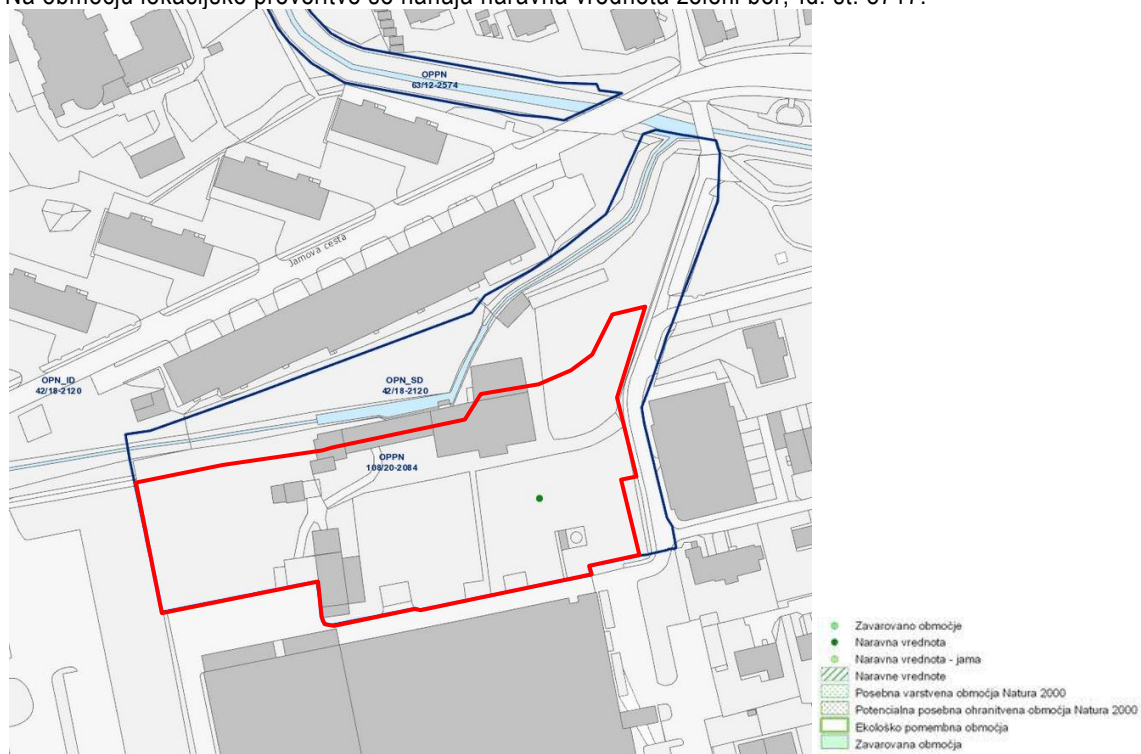
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	DA	zeleni bor, Id. št. 8717
Kulturna dediščina	NE	
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane III, širše vodovarstveno območje
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	DA	območje majhne, delno tudi srednje poplavne ogroženosti Q ₁₀₀
Varstvo pred poplavami – načrtovani omilitveni ukrepi	NE	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	NE	
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let g = 0,635
Hrup	DA	III. stopnja varstva pred hrupom
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	možna izključna raba prostora za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva omilitveni ukrep za varstvo pred poplavami: regulacija vodotoka

Tabela 2: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Območja varstva narave

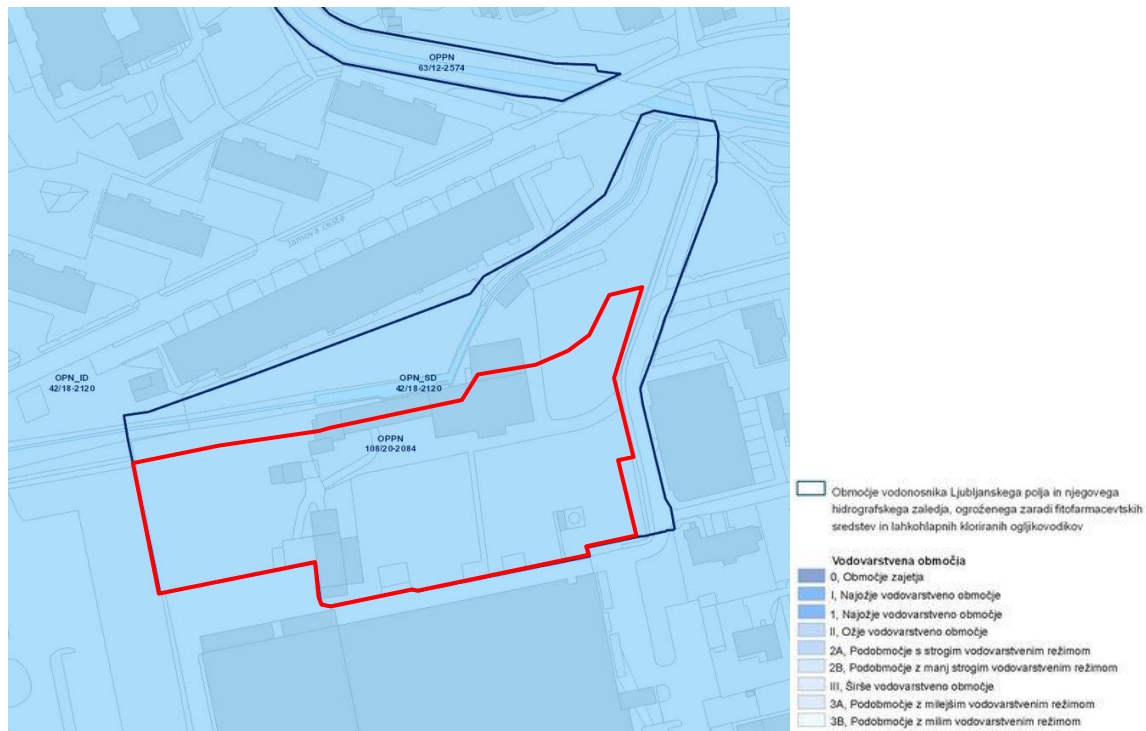
Na območju lokacijske preveritve se nahaja naravna vrednota zeleni bor, Id. št. 8717.



Slika 9: Prikaz območja/točk varstva narave (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva voda

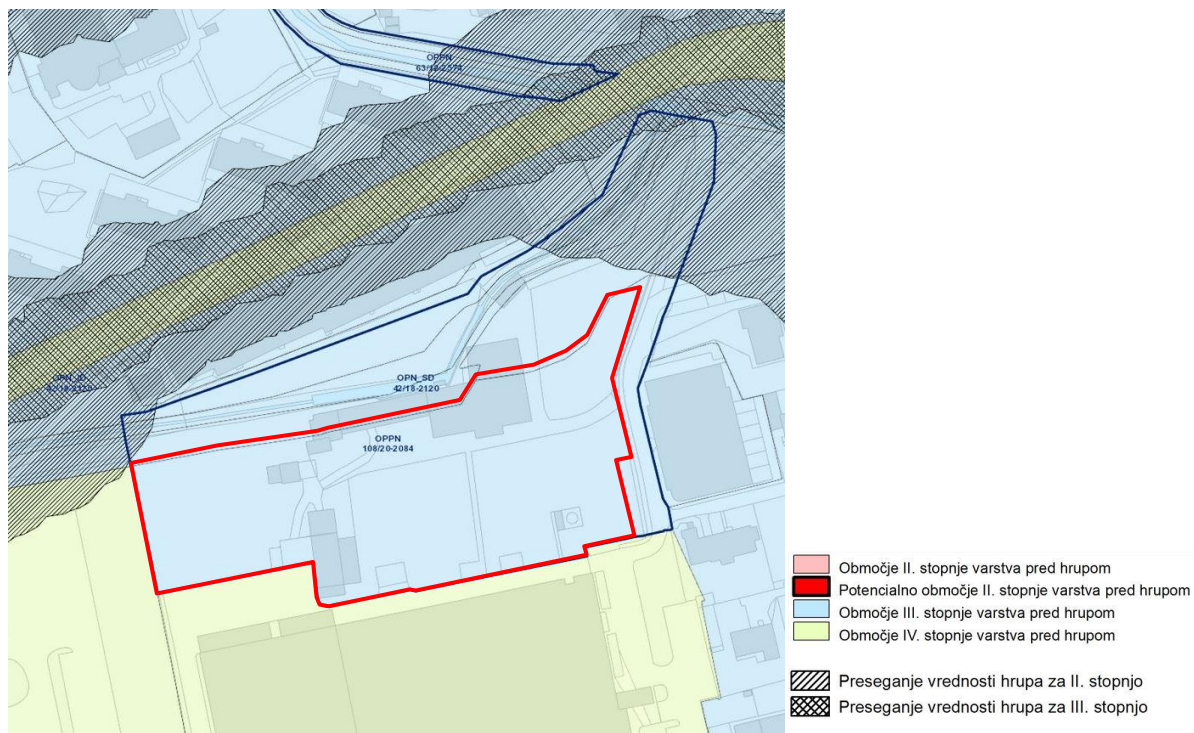
Območje se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane nahaja na III. vodovarstvenem območju.



Slika 10: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: OPN MOL ID)

Varstvo pred hrupom

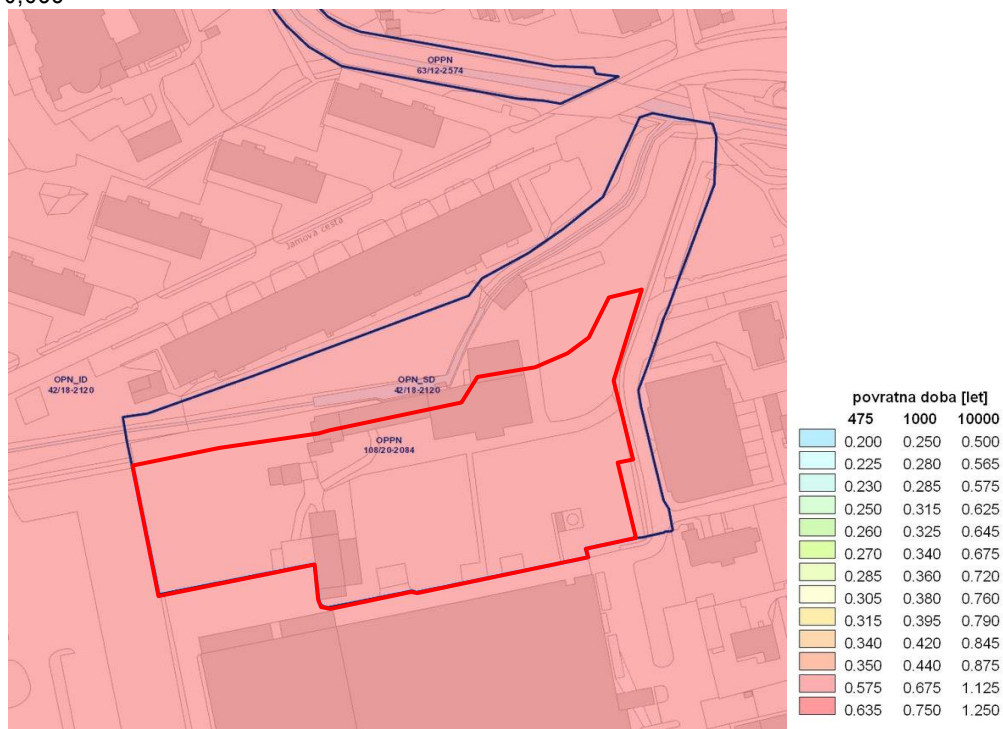
Območje se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.



Slika 11: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

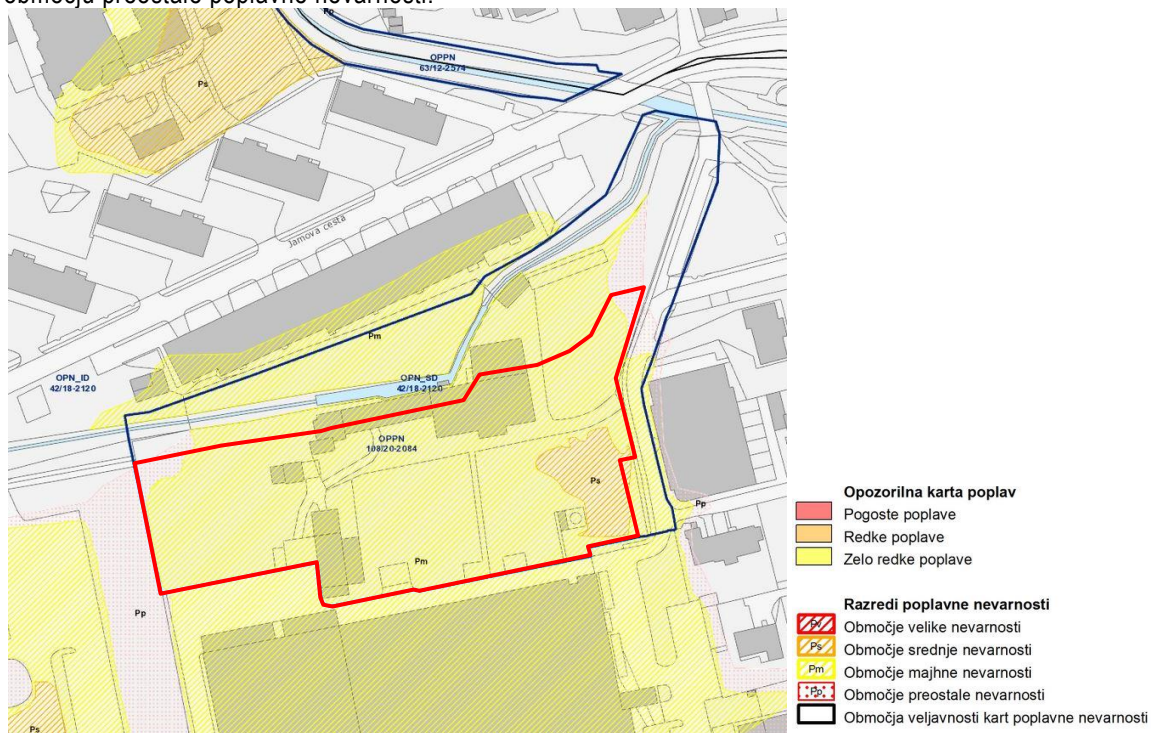
Območje se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,635



Slika 12: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Poplavno ogrožena območja

Pretežni del območja lokacijske preveritve se nahaja v območju majhne poplavne nevarnosti. Majhen del območja lokacijske preveritve na jugovzhodni strani se nahaja v območju srednje, del na severovzhodni strani pa v območju preostale poplavne nevarnosti.



Slika 13: Prikaz poplavno ogroženih območij (vir: OPN MOL ID)

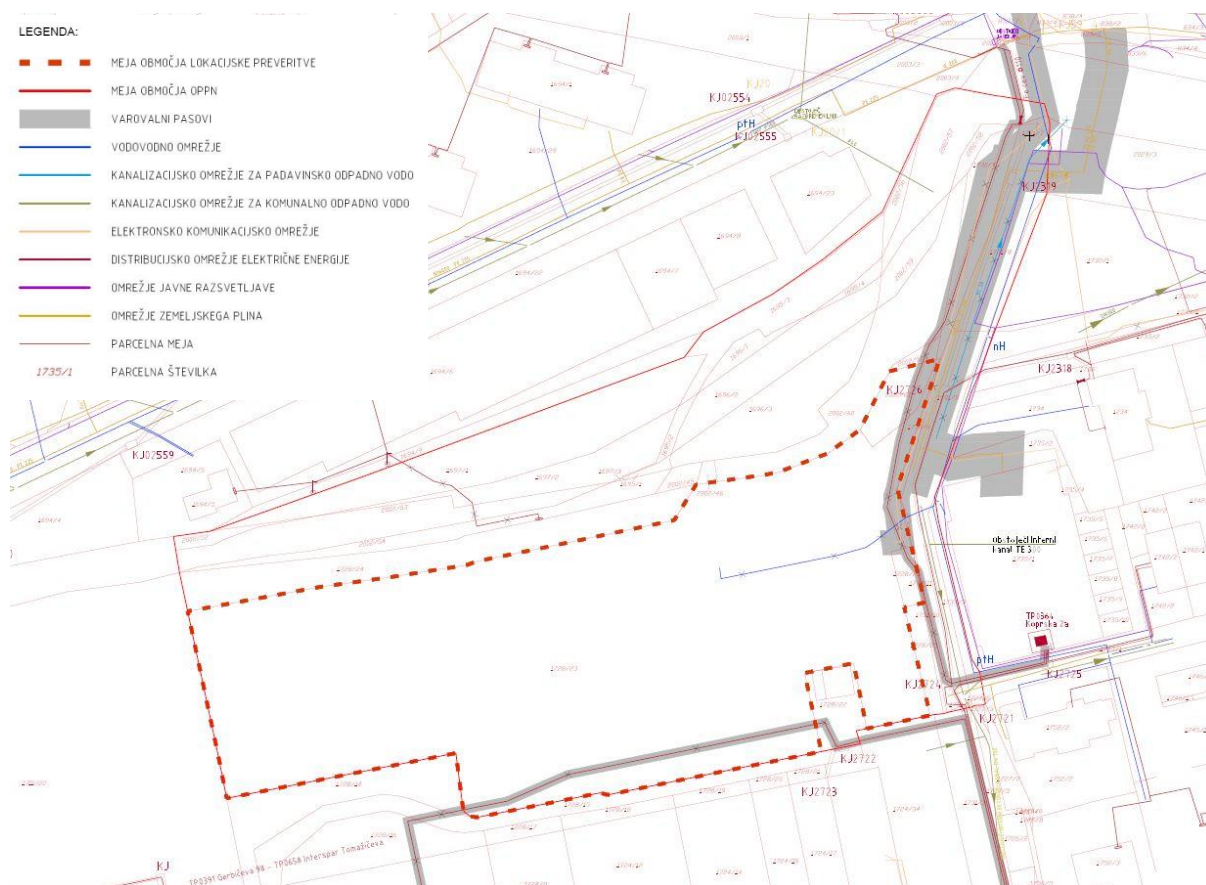
Poplavna varnost območja OPPN, ki je ogroženo s stoletnimi visokimi vodami, bo izboljšana s celovitimi protipoplavnimi ukrepi, načrtovanimi z etapo 1.A DPN.

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture: komunalna in energetska infrastruktura ter elektronska komunikacijska infrastruktura

Sistem / omrežje		Opomba
Vodovodno omrežje	NE	
Omrežje kanalizacije za komunalne in padavinske odpadne vode	NE	
Omrežje zemeljskega plina	DA	obstoječe plinovodno omrežje na vzhodni in na južni strani
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	obstoječe distribucijsko omrežja električne energije nazivne napetosti 20Kv in 10 Kv na vzhodni strani
Elektronsko komunikacijsko omrežje	DA	obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje na vzhodni strani

Tabela 3: Območja varovanja (vir: Urbinfo in geodetski posnetek GEOSVET Marija Zajc s.p. - 2019 – 27. januar 2020)

Na južni in vzhodni strani območja lokacijske preveritve poteka zemeljski vod distribucijskega omrežja električne energije s širino varovalnega pasu 1 m. Na vzhodni strani v območje lokacijske preveritve segata še varovalna pasova omrežja elektronskih telekomunikacij s širino 3 m in plinovodnega omrežja širine 5 m.



Slika 14: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture

Varovalni pasovi gospodarske javne prometne infrastrukture

Vrsta omrežja		Opomba
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	DA	obstoječa lokalna cesta – javna pot za vsa vozila na vzhodni strani
Mestni javni, vodni in zračni promet	NE	
Kolesarsko omrežje	DA	načrtovana pešpot, kolesarska pot na severni območja

Tabela 4: Območja varovanj (vir: Urbinfo in geodetski posnetek GEOSVET Marija Zajc s.p. - 2019 – 27. januar 2020)

Na južni in vzhodni strani območja lokacijske preveritve poteka zemeljski vod distribucijskega omrežja električne energije s širino varovalnega pasu 1 m. Na vzhodni strani v območje lokacijske preveritve segata še varovalna pasova omrežja elektronskih telekomunikacij s širino 3 m in plinovodnega omrežja širine 5 m.



Slika 15: Prikaz varovalnih pasov prometne infrastrukture

Pravni režimi:

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo narave,
- varstvo voda,
- varstvo pred hrupom,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred poplavami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture:

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varovanja kulturne dediščine, na plazljivem ali erozijsko nevarnem območju, na območju obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

6. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

III ODPSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

V skladu s tretjim odstavkom 22. člena OPPN mora biti zaradi poplavne ogroženosti območja pred začetkom gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S izvedena 1.A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za izpolnitev gradbene namere, t.j. izgradnje večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami, dopusti gradnja že pred izvedbo protipoplavnih omilitvenih ukrepov, načrtovanih z 1.A etapo DPN, kot je določeno v tretjem odstavku 22. člena OPPN.

Investitorji predlagajo, da se na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega v tretjem odstavku 22. člena OPPN, ki je vezan na izvedbo 1.A faze protipoplavnih ukrepov, določenih z DPN, pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe in ureditev v območju OPPN. Investitorji predlagajo, da MOL sprejme sklep o lokacijski preveritvi, s katerim odloči sledeče:

2. OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA AKTA

Lokacijska preveritev se nanaša na tretji odstavek 22. člena OPPN, ki se glasi:

»(3) Pred začetkom gradnje stavbe in pripadajočih ureditev v prostorski enoti S je treba izvesti zatravljen vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN. **Pred začetkom gradnje mora biti izvedena 1A faza protipoplavnih ukrepov, določena z Uredbo o Državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v Občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).**«

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA

»Investitorjem za pričetek gradnje načrtovane stavbe in ureditev v območju OPPN ni treba izpolniti pogoja, ki se glasi:

»**Pred začetkom gradnje mora biti izvedena 1.A faza protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).**«

Gradnja večstanovanjske stavbe se bo izvajala sočasno z izvajanjem protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN in bo končana v približno enakem časovnem okviru, kot je skladno s pogodbo med Republiko Slovenijo in izvajalcem, določen za gradnjo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape, načrtovanih z DPN. Zaradi navedenega se doda nov prostorski izvedbeni pogoj, ki se glasi:

»**Pred začetkom uporabe načrtovane stavbe mora biti izvedena 1.A etapa protipoplavnih ukrepov, določenih z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).**«

4. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. in 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

- (i) zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, fizičnih lastnosti zemljišča in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;
- (ii) zaradi uporabe nove tehnične rešitve, ki med pripravo in sprejetjem OPPN ni bila uporabljena, pa je primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Tretji odstavek 22. člena OPPN kot pogoj za začetek gradnje večstanovanjske stavbe s spremljajočimi ureditvami v prostorski enoti S določa izvedbo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape, skladno z DPN. Pričetek načrtovane gradnje stavbe in pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbo sta tako vezana na izpolnitev pogojev in dokončanje protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN. Protipoplavni ukrepi iz 1.A etape DPN se bodo izvedli na zemljiščih, ki

niso v lasti investitorjev, temveč so v lasti Republike Slovenije. Navedeno pomeni, da investitorji svoje gradbene investicijske namere ne morejo izpolniti, vse dokler protipoplavni ukrepi iz 1.A etape DPN niso izvedeni. Ker izvedbo protipoplavnih ukrepov ureja drug prostorski izvedbeni akt, in je njihova izvedba predvidena na zemljiščih, ki se nahajajo v drugi enoti urejanja prostora in ki niso v lasti investitorjev, temveč v lasti Republike Slovenije, investitorji ne morejo vplivati na izvedbo protipoplavnih ukrepov iz DPN in s tem na izpolnitev pogoja za pridobitev gradbenega dovoljenja ter za pričetek gradnje večstanovanjske stavbe. Izpolnitev protipoplavnih ukrepov in s tem izpolnitev pogoja za pričetek gradnje večstanovanjske stavbe je tako v izključni sferi tretjih oseb, in sicer Republike Slovenije oziroma Direkcije za vode, ki je tudi izbral izvajalca in tudi določil terminski plan izvedbe do avgusta 2023. Dne 9.12.2020 je bila namreč sklenjena pogodba med naročnikom, Republiko Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o., za »Projektiranje in gradnjo projekta Protipoplavna ureditev porečja Gradašnice – etapa 1A«. V 10. členu pogodbe je določen rok dokončanja del, to je 1.698 dni od podpisa pogodbe, ki se izteče v avgustu 2023. Navedeno pomeni, da investitorji s svojo investicijo ne morejo pričeti vse do avgusta 2023, in še to pod pogojem, da pri izvedbi del v okviru DPN ne pride do zamud z deli.

Vse to pa je neposredno povezano z nesorazmernimi stroški investitorjev, saj imajo investitorji vse do dokončanja svoje investicijske namere zgolj golo lastninsko pravico na zemljišču, brez posebne ekonomske vrednosti. Investitorji tudi če bi želeli prodati zemljišče, zemljišče zaradi omejujočega prostorskega izvedbenega pogoja, ni zanimivo za morebitne druge potencialne investitorje, saj je pričetek gradnje in s tem realizacija investicije negotova.

Navedeno pomeni, da investitorji zaradi omejujočega pogoja svoje investicijske namere ne morejo realizirati, lahko pa zadostijo vsem drugim prostorskim izvedbenim pogojem, ki jih določa OPPN.

Odstop od pogoja za pričetek gradnje in za pridobitev gradbenega dovoljenja pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji iz OPPN, niti se ne spreminja namenska raba prostora. Predlagano odstopanje prav tako ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN (protipoplavni ukrepi se bodo izvedli skladno s sklenjeno pogodbo med Direkcija Republike Slovenije za vode, in izvajalcem, Hidrotehnik vodnogospodarsko podjetje d.o.o.), temveč zgolj omogoči pričetek investicije, t.j. pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnje večstanovanjske stavbe v prostorski enoti S, še pred izvedbo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN. Z dopustitvijo predlagane lokacijske preveritve, bi investitorji lahko pridobili vsa potrebna mnenja in gradbeno dovoljenje, pričeli z gradnjo načrtovane stavbe v prostorski enoti S in pripadajočih ureditev ter zaključili z gradnjo v približno enakem časovnem okviru, kot je s strani Republike Slovenije določen za gradnjo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape, načrtovanih z DPN. Na ta način bi investitorji bistveno skrajšali čas do realizacije svojega projekta, pri čemer bi bili posegi, načrtovani z 1.A etapo DPN, zaključeni do pridobitve uporabnega dovoljenja. Ureditev, ki je predlagana z lokacijsko preveritvijo, predstavlja zgolj začasno stanje v prostoru, do dokončne ureditve protipoplavnih ukrepov skladno z DPN, pri čemer kot je predhodno pojasnjeno, bi se gradnja stavbe zaključila v približno enakem časovnem okviru, kot je določen za gradnjo ukrepov, načrtovanih z DPN.

Glede na zgoraj navedeno so podani opredelilni znaki objektivne okoliščine iz 1. alineje drugega odstavka 129. člena ZUrep-1, in sicer:

- obstoji omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo (t.j. investitorji ne morejo pričeti z gradnjo vse do avgusta 2023, dokler niso izvedeni protipoplavni ukrepi 1.A etape iz DPN, omejujoča okoliščina se nanaša na lokacijo, in sicer prostorsko enoto S),
- investitor na omejujoče okoliščine ne more vplivat (t.j. izvedba protipoplavnih ukrepov je v pristojnosti državnih organov in ne investitorjev, saj se bodo protipoplavni ukrepi izvajali skladno s pogodbo, ki jo je z izvajalcem sklenila Republika Slovenija, Direkcija za vode),
- omejujoče okoliščine onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja (t.j. dokler protipoplavni ukrepi niso izvedeni, investitorji ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja in realizirati svoje investicije, do takrat pa jim nastajajo nesorazmerni stroški zaradi zamude z izvedbo investicije, saj naveden prostorski izvedbeni pogoj časovno zelo odmika izvedbo investicije).

V zvezi s predlaganim odstopanjem je treba upoštevati tudi, da je bila za izvedbo protipoplavnih ukrepov 1.A etape iz DPN že sklenjena pogodba, ki jasno določa, da bodo protipoplavni ukrepi 1.A etape DPN dokončani do avgusta 2023. Glede na pogodbeno določen rok, bodo protipoplavni ukrepi izvedeni v približno enakem času kot izgradnja stavbe v prostorski enoti S, kar skupaj z novimi tehničnimi rešitvami (kot pojasnjeno v nadaljevanju) omogoča, da se z gradnjo stavbe prične že sedaj, pred dokončanjem protipoplavnih ukrepov, brez poplavnega ogrožanja objekta v gradnji in sosednjih zemljišč. Glede na navedeno odstop od tega prostorskega pogoja, ne

bo povzročil večje poplavne ogroženosti zemljišč, saj se bodo protipoplavni ukrepi začeli graditi in urejati vzporedno/hkrati z gradnjo stavbe.

Prav tako nameravajo investitorji uporabiti nove tehnične rešitve, ki med pripravo in sprejemom OPPN niso bile uporabljene in upoštevane, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora. Kot izhaja iz strokovnega mnenja o načinu varovanja gradbene jame na območju OPPN 273 Tovil pred površinskimi visokimi vodami (Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A, ki ga je izdelal IZVO-R, d.o.o., v aprilu 2021) bodo investitorji za varovanje gradbene jame in gradbene parcele med gradnjo izvedli dodatne varovalne ukrepe, in sicer s postavitvijo protipoplavnih vreč oziroma zemeljskega napisa na notranji strani gradbiščne ograje. Gre za novo tehnično rešitev, ki omogoča dodatno varovanje gradbišča in objekta v času gradnje poleg tistih protipoplavnih ukrepov, ki so že predvideni z OPPN (npr. zgraditev odvodnega kanala do Mestne Gradaščice že pred začetkom gradnje). Čeprav ne gre za novo tehnološko rešitev, pa gre za tehnično rešitev, ki med pripravo in sprejemom OPPN ni bila uporabljena, je pa z vidika doseganja ciljev urejanja prostora primernejša, ki je v tem, da se zmanjša primanjkljaj stanovanj v Mestni občini Ljubljana, da se prenovi in ustrezno izrabijo degradirana območja in dokončajo začete oziroma načrtovane investicije, kot navedene cilje določa OPN MOL SD.

Glede na navedeno je podana tudi objektivna okoliščina iz 2. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP - 2.

5. IZPOLNJEVANJE POGOJEV OZIROMA NEOBTOJ OVIR ZA IZVEDBO PREDLAGANE LOKACIJSKE PREVERITVE
--

Za dopustitev predlaganega individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, morajo biti kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-1. Vsi pogoji so kumulativno izpolnjeni oziroma ne obstoji nobena zakonsko določena ovira za izvedbo predlagane lokacijske preveritve.

A) Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Predlagano odstopanje je tudi skladno s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD. Izhodišča, cilji, temeljna načela in zasnova prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana so določeni v OPM MOL SD. Temeljna načela prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana so med drugim tudi zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov. Prednostna je izgradnja na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij. Območja notranjega razvoja imajo prednost pred širitvijo naselij. Projekt izgradnje večstanovanjske stavbe bo realiziran na območju, ki je zapuščeno in zaraščeno z grmovjem in drevjem ter z ostanki objektov nekdanje tovarne Tovil. S predlaganim odstopanjem bi bili omogočeni zagotavljanje smotrne rabe prostora, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov, reurbanizacija degradiranega urbanega območja ter povečana izkoriščenost obravnavanega območja. Glede na navedeno je predlagano odstopanje povsem skladno s temeljnimi načeli in cilji prostorskega razvoja občine.

Predlagano odstopanje omogoča hitrejšo izgradnjo večstanovanjske stavbe, ki bo mestu Ljubljana prinesla do 160 novih stanovanj, kar bo pozitivno vplivalo na ponudbo stanovanj, ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje.

S predlaganim odstopanjem se ne spreminjajo drugi pogoji iz OPPN, niti se ne spreminja namenska raba prostora, niti se spreminjajo pogoji v drugih enotah urejanja prostora. Predlagano odstopanje prav tako ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN, niti protipoplavnih ukrepov, določenih v OPPN. Protipoplavni omilitveni ukrepi na območju OPPN bodo izvedeni na način, da se poplavna ogroženost objekta v gradnji in sosednjih zemljišč ne bo povečala.

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

B) Doseganje gradbenega namena OPPN in vplivi nameravane gradnje na načrtovan videz območja, bivalne in delovne razmere na njem in na podobo naselja ali krajine

Kot pojasnjeno v točki 2.1 zgoraj, omejujoč prostorski izvedbeni pogoj iz tretjega odstavka 22. člena OPPN, investitorje omejuje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja in pri pričetku gradnje večstanovanjske stavbe. Investitorji, kljub temu, da so lastniki zemljišča in da lahko izpolnijo vse druge prostorske izvedbene pogoje, kot jih določa OPPN, svoje gradbene investicijske namere ne morejo realizirati vse do avgusta 2023, saj ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja in pričeti z gradnjo dokler protipoplavni ukrepi 1.A etape iz DPN niso izvedeni. Investitorji nimajo vpliva na izvedbo protipoplavnih ukrepov 1.A etape DPN, saj je izvedba ukrepov v izključni sferi Republike Slovenije.

Investitorji bi s predlagano lokacijsko preveritvijo lahko pridobili gradbeno dovoljenje in pričeli z gradnjo večstanovanjske stavbe še pred končanjem izvedbe protipoplavnih ukrepov 1.A etape DPN in bi z gradnjo stavbe končali v približno enakem časovnem okviru, kot je s strani Republike Slovenije določen za gradnjo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN. Glede na navedeno se s predlaganim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen OPPN, to je realizacija investicije, saj omejujoči pogoj ovira pričetek investicije.

S predlagano lokacijsko preveritvijo bi se investitorjem dovolilo individualno odstopanje od pogoja za pridobitev gradbenega dovoljenja in za pričetek gradnje, medtem ko bi bilo vsem drugim pogojem iz OPPN zadoščeno. Predlagano odstopanje ne spreminja drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN, niti ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN, temveč se nanaša zgolj na etapnost gradnje, saj spreminja pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje.

S predlagano lokacijsko preveritvijo se ne spreminja načrtovan videz večstanovanjske stavbe, niti ožjega ter širšega območja, prav tako se ne spreminjajo drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPPN ali sosednjih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje je izključno individualno in se nanaša zgolj na časovni trenutek pričetka gradnje.

Z izvedbo načrtovanih protipoplavnih omilitvenih ukrepov, kot jih določa 34. člen OPPN, in izvedbo dodatnih protipoplavnih ukrepov za varovanje gradbene jame in gradbene parcele med gradnjo, bo zagotovljeno, da se pogoji glede poplavne varnosti na sosednjih zemljiščih in objekta v gradnji ne bodo spremenili oziroma poslabšali. Prav tako lokacijska preveritev ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov 1.A etape DPN. Ti bodo izvedeni skladno s terminskim planom, kot ga je določila Republike Slovenija, ter bodo izvedeni v približno enakem časovnem trenutku, kot bo zgrajena večstanovanjska stavba. Glede na navedeno se bivalne razmere ne bodo poslabšale, prav tako pa se ne bodo poslabšali pogoji glede poplavne varnosti na sosednjih zemljiščih in zemljišču, ki je predmet lokacijske preveritve.

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

C) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

S predlaganim odstopanjem se stopnja poplavne ogroženosti sosednjih zemljišč ne spreminja, niti poslabšuje, s tem pa se tudi ne zmanjšuje možnost pozidave na sosednjih zemljiščih. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti območja lokacijske preveritve niti drugih sosednjih enot urejanja prostora, prav tako ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev, niti ne ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo,

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

D) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

1.D) Državni prostorski izvedbeni pogoji

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, in sicer z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04, s spremembami (v nadaljnjem besedilu: SPRS). Skladno s SPRS sta prenova in revitalizacija mest ključni strateški usmeritvi notranjega razvoja mest. V mestnih središčih se krepi stanovanjsko oziroma bivalno funkcijo. V naseljih se prenova opredeli za degradirana urbana območja, kjer je potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi opuščanja dejavnosti, onesnaženja ali neustrezne rabe.

Območje lokacijske preveritve je degradirano območje, kjer je bil potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi opuščanja/usihanja dejavnosti (nekdanje tovarne Tovil). S predlaganim odstopanjem in ureditvijo bi bila omogočena prenova degradiranega območja, povečana izkoriščenost obravnavanega območja.

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj ne spreminja niti ukinja izvedbe protipoplavnih ukrepov, kot jih določa DPN.

2.D) Pravni režimi

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve in so pojasnjeni pod točko II.8.

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti. Ob vzhodnem robu območja se v primeru katastrofalnih poplav Malega Grabna voda tudi preliva z območja bivše tovarne Tovil v vodotok Gradaščica.

Po izvedbi celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1.A DPN, območje OPPN ne bo več znotraj dosega poplave Q100. Poplavna varnost širšega območja bo izboljšana z nasipi, zato bo območje OPPN uvrščeno v območje preostale nevarnosti z možnim dosegom poplavnih vod Q100. Izračunana kota poplavne vode Q100 za stanje pred izvedbo protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1.A DPN, znaša 293,49 m n. v.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, s katero je bilo ugotovljeno, da je znotraj območja OPPN mogoče izvesti protipoplavne omilitvene ukrepe za varstvo pred poplavami, ki bodo zmanjšali ranljivost načrtovane stavbe in zagotovili, da se poplavna ogroženost obstoječih stavb zaradi načrtovane gradnje ne bo povečala. Z gradnjo stavb bi bilo tako z izvedbo protipoplavnih

omilitvenih ukrepov mogoče pričeti že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z DPN. Omilitveni ukrepi, ki bi omogočili gradnjo in uporabo stavb v območju OPPN že pred izvedbo celovitih protipoplavnih ukrepov, načrtovanih z etapo 1.A DPN, so povzeti v OPPN, natančneje v 34. členu:

»(3)Na območju OPPN je treba zagotoviti dodatne ukrepe za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in načrtovanih objektov:

- vtočni lijak, vtočni jašek z grabljami in odvodni kanal do Mestne Gradašnice, ki bodo zagotovili odvodnjavanje poplavnih vod z jugovzhodnega dela območja OPPN,
- koridor za pretakanje poplavne vode na južni strani območja OPPN proti vtočnemu lijaku,
- nadomestni volumen za nadomeščanje izpodrinjene poplavne vode zaradi načrtovane gradnje, deloma z regulacijo struge Gradašnice, deloma s kanalizacijo za odvod poplavnih vod,
- koto pritličja stavbe mora biti na dovolj varni koti, ki znaša najmanj 294,00 m n. v.,
- vsi deli stavbe pod dovolj varno koto iz prejšnje alineje morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da ne pride do vdora vode v stavbo oziroma do škode na stavbi v primeru poplave do kote 294,00 m n. v. Uvoz v garažo mora biti načrtovan tako, da do kote 294,00 na mestu uvoza voda ne zalije garaže,
- kota zunanje ureditve v območju OPPN mora biti najmanj 0,30 m nižja od kote pritličij. Zunanje površine tik pred vhodi v stavbo je dopustno lokalno prilagajati koti pritličja, vendar morajo biti nagnjene stran od objekta,
- nasipavanje ali nadvišanje terena ob stavbi je dopustno le na območju, prikazanem na grafičnem načrtu št. 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«,
- polna ograja v absorpcijski izvedbi ob južnem robu območja mora biti izvedena tako, da na stiku z raščeni m terenom omogoča pretakanje vode s sosednjih zemljišč na južni strani območja OPPN,
- vsi iztoki padavinske vode s stavbe in ureditev v prostorski enoti S morajo biti pred izlivom v Gradašnico opremljeni s protipovratnimi zaklopkami, ki preprečujejo povratni tok v kanalizacijo,
- pri načrtovanju poteka Mestne Gradašnice se prevodna sposobnost osnovne struge Mestne Gradašnice ne sme zmanjšati glede na obstoječe stanje,
- svetla odprtina premostitvenega objekta (brvi) mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z ustrezno varnostno višino do spodnjega roba.

(4) Posegi morajo biti skladni s predpisi, ki urejajo pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda, in opredeljujejo, katere vrste ureditev in posegov je mogoče izvajati na posameznem območju razredov poplavne nevarnosti.

(5) Pri načrtovanju je treba upoštevati elaborat Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil, št. L36/19, ki jo je izdelal IZVO-R d.o.o., v septembru 2019 in načrt Idejna zasnova kanala za odvod padavinske in poplavne vode z območja OPPN 273 Tovil, ki jo je izdelal Kono-B d.o.o., v decembru 2019.

(6) Za vse posege v območju OPPN je treba pridobiti vodno soglasje.«

O ustreznosti načrtovanih rešitev je bilo v fazi priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana, št. 35022-2/2020-3, 30.01.2020.

Kot pojasnjeno, predlagano odstopanje ne ukinja izvedbe niti ne spreminja protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN, temveč zgolj časovno pospeši pričetek gradnje večstanovanjske stavbe v prostorski enoti S še pred dokončno izvedbo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN. Predlagano odstopanje ne ukinja, niti ne spreminja celovitih protipoplavnih omilitvenih ukrepov iz 34. člena OPPN. Protipoplavni omilitveni ukrepi iz OPPN in 1.A etape DPN bodo izvedeni sočasno z gradnjo stavbe, s čimer se bo zmanjšala ranljivost obstoječih in načrtovanih objektov. Gradnja večstanovanjske stavbe se bo izvajala hkrati z izvajanjem protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape DPN in bo končana v približno enakem časovnem okviru, kot je s strani Republike Slovenije določen za gradnjo protipoplavnih ukrepov iz 1.A etape, načrtovanih z DPN, prav tako pa bodo investitorji izvedli dodatne protipoplavne ukrepe za varovanja gradbene jame, kot pojasnjeno zgoraj. Zaradi predlaganega odstopanja se pogoji glede poplavne varnosti načrtovane stavbe in sosednjih zemljišč ne bodo spremenili oziroma poslabšali, saj bodo izvedeni celoviti protipoplavni ukrepi iz OPPN ter pred uporabo načrtovane stavbe še protipoplavni ukrepi 1.A etape DPN.

V postopku priprave OPPN je bil izveden tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje in pridobljeno mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje s strani RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, št. 35409-19/2020/6.

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi objekti gospodarske javne infrastrukture. Posegi v te objekte niso predvideni. Prav tako niso predvideni posegi v njihove varovalne pasove.

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

IV GRAFIČNI NAČRTI

1. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID, M 1:2000
2. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu, M 1:1000
3. Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku, M 1:1000
4. Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta iz OPPN z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:500
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	9623.04	Površina območja v m ²

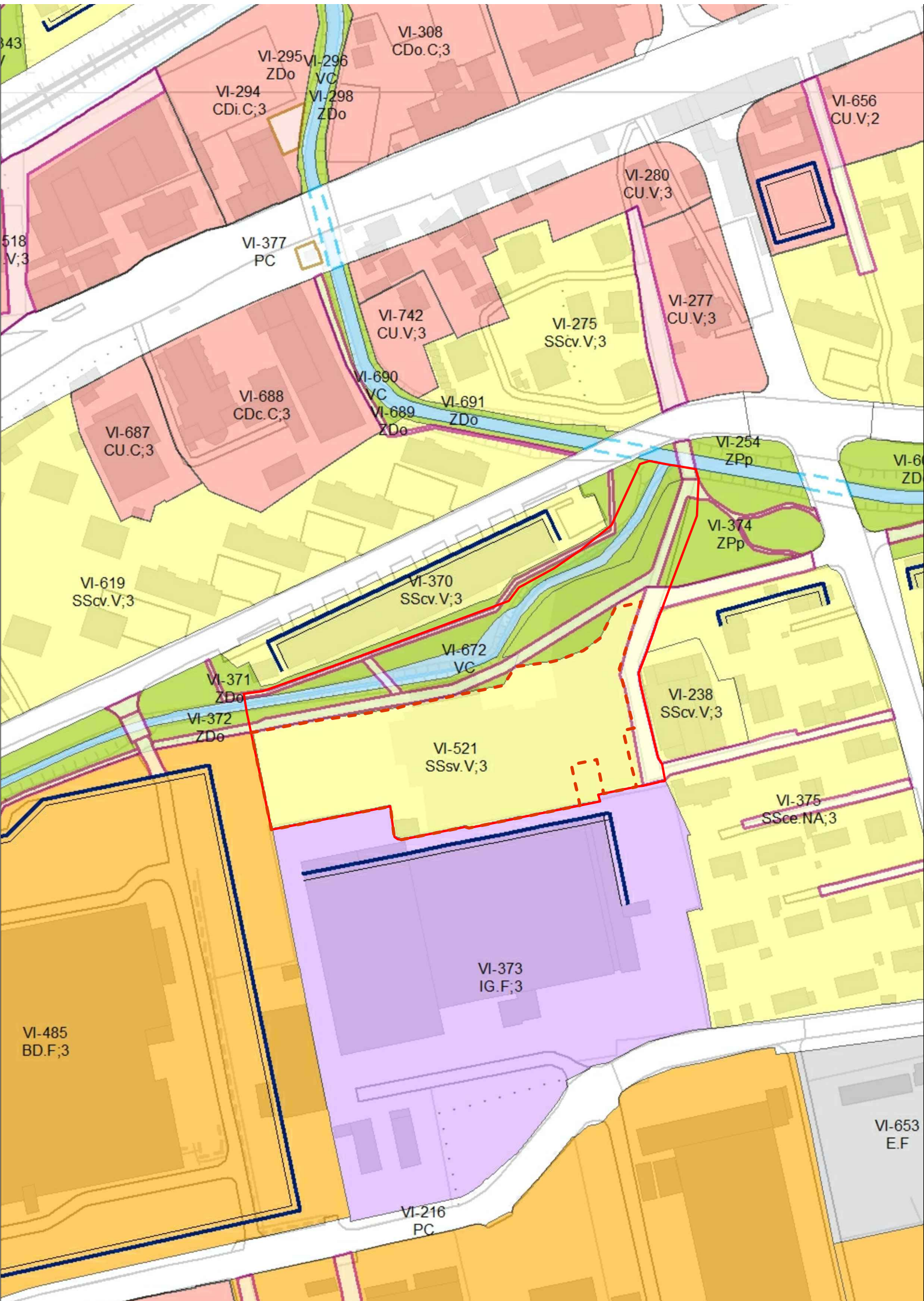
6. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	VI-521	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	S/1, S/2	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	10810.86	Površina območja v m ²

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

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



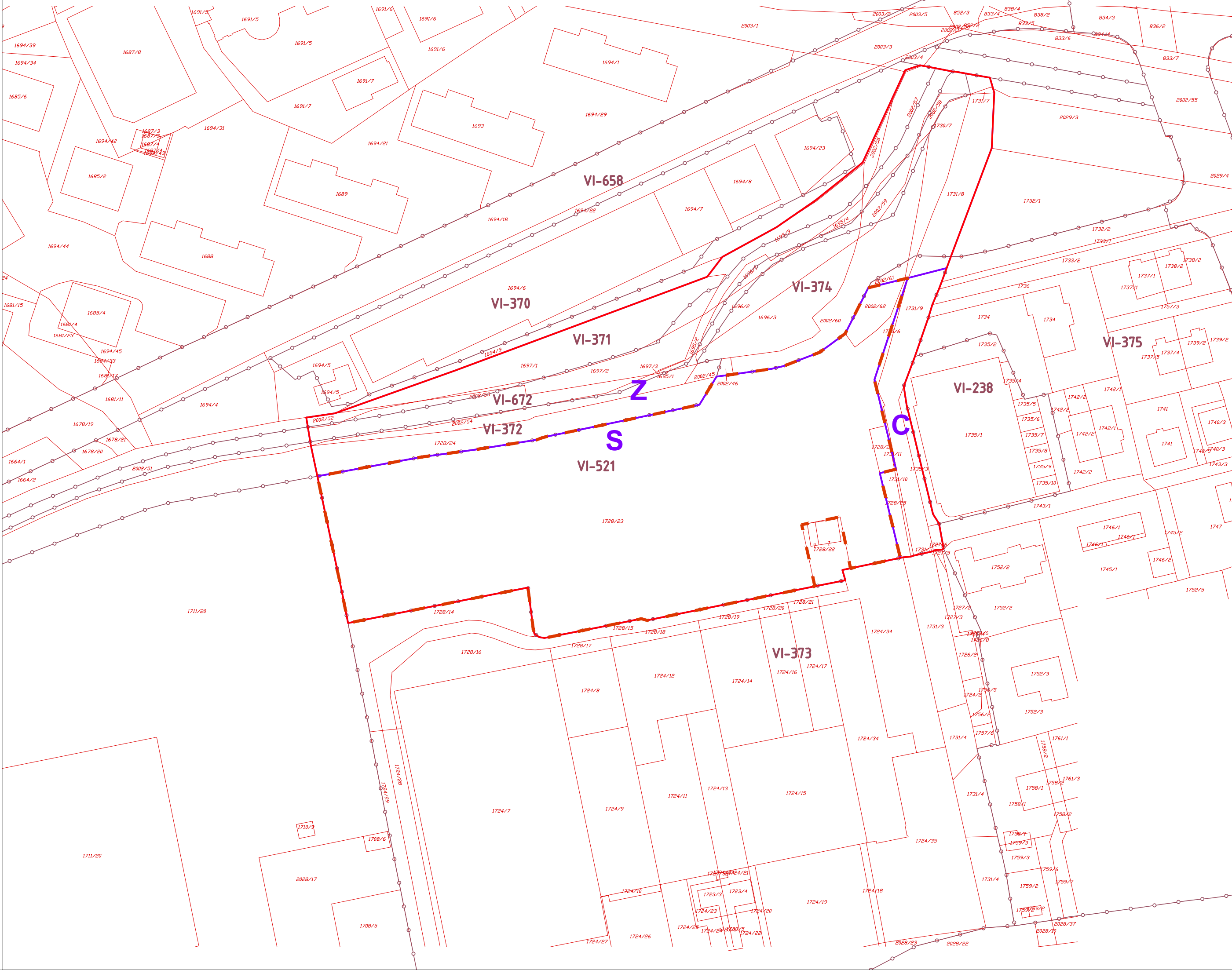
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 273 TOVIL

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA OPPN

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-018				
Investitor:	DRACO d.o.o., Savska cesta 14, 1000 Ljubljana; URBANA OAZA d.o.o., Vinogradniška pot 7b, 6280 Ankaran; INTERLOCK d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID				
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 A			
Sodelavci:	Nina Dolar, štud. arh.				
Datum izdelave načrta:	April 2021	Merilo:	1:2000	Številka risbe:	1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 273 TOVIL

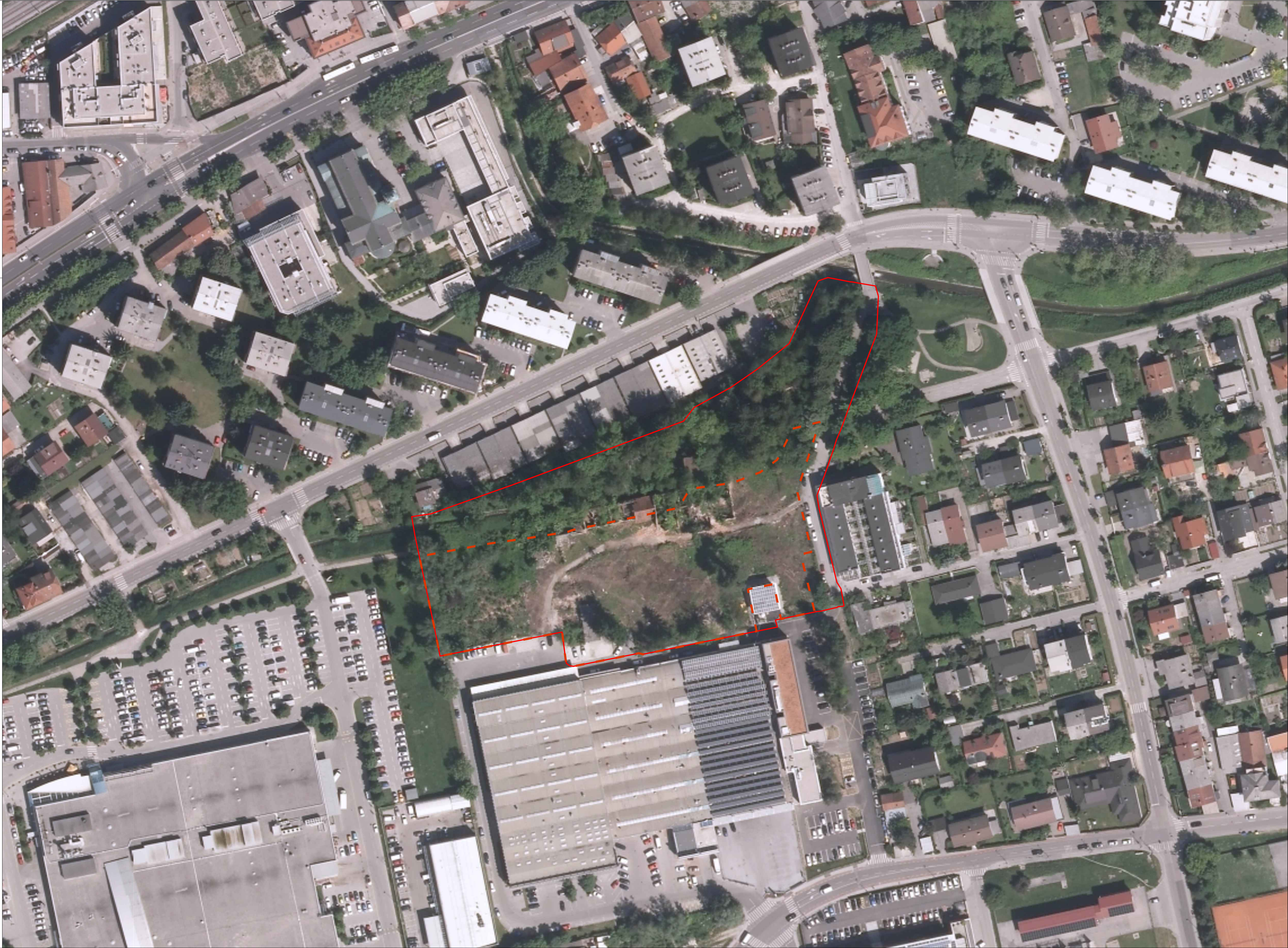
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA OPPN
- VI-521
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- 1728/5
- PARCELNA ŠTEVILKA
- OBSTOJEČA PARCELNA MEJA
- S
- OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-018				
Investitor:	DRACO d.o.o., Savska cesta 14, 1000 Ljubljana; URBANA OAZA d.o.o., Vinogradniška pot 7b, 6280 Ankaran; INTERLOOCK d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu				
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.		id.št. ZAPS 0275 A		
Sodelavci:	Nina Dolar, štud. arh.				
Datum izdelave načrta:	April 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	2



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 273 TOVIL

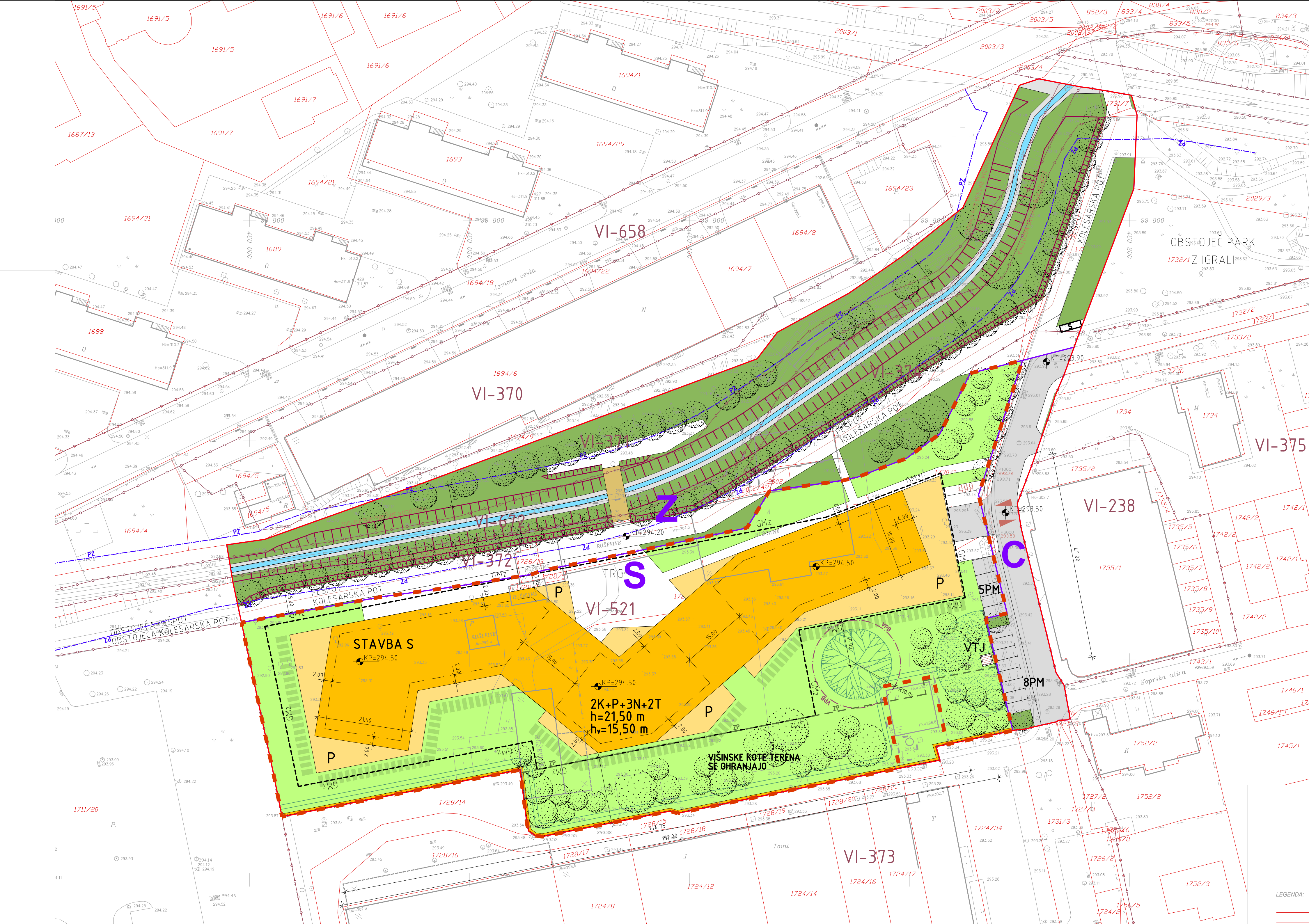
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA OPPN

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-018				
Investitor:	DRACO d.o.o., Savska cesta 14, 1000 Ljubljana; URBANA OAZA d.o.o., Vinogradniška pot 7b, 6280 Ankaran; INTERLOCK d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku				
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.a.		id št. ZAPS 0275 A		
Sodelavci:	Nina Dolar, štud. arh.				
Datum izdelave načrta:	April 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	3



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 273 TOVIL

- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - MEJA OBMOČJA OPPN
 - OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - PARCELNA ŠTEVILKA
 - OBSTOJEČA PARCELNA MEJA
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJA PROSTORSKE ENOTE
 - TLORISNI GABARIT - NIVO PRITLIČJA
 - TLORISNI GABARIT - NADSTROPNE ETAŽE
 - LINIJA TERASNE ETAŽE
 - OZNAKA ETAŽNOSTI STAVBE
 - NAJVIŠJA DOPUSTNA VIŠINA STAVBE
 - VIŠINA ZGORNJEGA ROBA VENCA ZADNJE TIPIČNE ETAŽE
 - KOTA FINALNEGA TLAKA V NIVOJU PRITLIČJA
 - KOTA UTRJENEGA TERENA
 - UVOZ/IZVOZ IZ GARAŽE
 - TLAKOVANE POVRŠINE, POTI IN DOSTOPI
 - ZASEBNE ZELENE POVRŠINE
 - DOPUSTNA IZVEDBA ZUNANJIH VRTOV
 - ZATRAVLJEN V TOČNI LJAK
 - BRV
 - JAVNE ZELENE POVRŠINE
 - VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE
 - GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
 - POLNA OGRAJA, H=2,5 m
 - MEJA ZELENEGA PASU Z INTENZIVNO OZELENITVIJO
 - MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA
 - MEJA VAROVALNEGA PASU ZELENEGA BORA
 - NARAVNA VREDNOTA - ZELEN BOR
 - DREVO
 - ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
 - POREZAN ROBNIK
 - PARKIRIŠČE ZA KOLESA
 - VTOČNI JAŠEK Z GRABLJAMI
 - REGULACIJA MESTNE GRADAŠČICE
 - KORIDOR ZA PRETAKANJE POPLAVNE VODE (travnata mulda - jarek)

ŠABEC
KALAN
ŠABEC

ARHITEKTI

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-018		
Investitor:	DRACO d.o.o., Savska cesta 14, 1000 Ljubljana, URBANA OAZA d.o.o., Vinogradniška pot 7b, 6280 Ankaran, INTERLOCK d.o.o., Kampolin 113, 6320 Portorož		
Vsebina risbe:	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija regulacijska karta iz OPPN z mejo območja lokacijske preveritve		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id št. ZAPS 0275 A	
Sodelavci:	Nina Dolar, štud. arh.		
Datum izdelave načrta:	April 2021	Merilo:	1:500
Številka risbe:	4		

V PRILOGE

1. Mnenje s področja upravljanja z vodami k predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil, številka 35022-2/2020-3, 30.01.2020, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, Ljubljana,
2. Mnenje o ustreznosti celovite presoje vplivov na okolje RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, Ljubljana, številka 35409-19/2020/6, 31.03.2020,
3. Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN Tovil (izdelal IZVO-R d.o.o., številka L36/19, september 2019),
4. Dodatno varovanje gradbišča objekta TOVIL v času gradnje do izvedbe ureditve v sklopu Projekta Gradaščica – faza 1A (izdelal IZVO-R d.o.o. v aprilu 2021) in
5. Mnenja NUP
 - MOL ORN, št. 351-11/2021-2 (35023/2020-14), datum 17. 6. 2021
 - JP Vo-Ka Snaga – vodovod, št. VOK-350-070/2021-002, datum 18. 6. 2021
 - JP Vo-Ka Snaga – kanalizacija, št. VOK-350-071/2021-002, datum 18. 6. 2021
 - Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 350-82/2021-2, datum 22. 6. 2021
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-139/2021-3 - DGZR, datum 22. 6. 2021
 - MOP, Direkcija RS za vode, št. 35028 - 74 / 2021-2, datum 5. 7. 2021

VI VIRI IN LITERATURA

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.
- OPN MOL ID: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. Dostopno na: <http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> [26. 3. 2020].
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04, s spremembami.