

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za del Občinskega podrobnega prostorskega načrta 106 – Kolizej

Ljubljana, februar 2021

Naslovni list

Naziv elaborata **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA 106 – KOLIZEJ**

Naročnik
Zasebni investitor

Izvajalec

A P I A R H I T E K T I

**API ARHITEKTI d.o.o.,
Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana
Direktor: Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.**

Pooblaščen prostorski
načrtovalec (PPN)
**Damjan Burcar, univ.dipl.inž.arh.
Id. št. pri ZAPS: A – 1276**

Sodelavci
Filip Jakob Fras, mag. inž. arh. urb.

Številka elaborata
API – 778/1210

Kraj in datum izdelave
Ljubljana, februar 2021

Identifikacijska številka
prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov

KAZALO VSEBINE

Naslovni list	2
Kazalo vsebine	3
Obrazložitev	4
1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve	
1.2 Območje lokacijske preveritve	
1.3 Opis obstoječega stanja	
1.4 Predstavitev idejne zasnove	
Utemeljitev	10
2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.	
2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
2.3 Seznam podatkovnih virov	
2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	
2.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	
Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve	13
3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN	
3.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve	
3.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP	
3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora	
3.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj	
3.6 Kriterij objektivnih okoliščin	
3.7 Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve	

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik elaborata lokacijske preveritve načrtuje gradnjo objekta na zemljiških parcelah 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.

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta 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; 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 predvidenega kompleksa stavb 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 uporabo instrumenta lokacijske preveritve opusti večnamenski prostor za kulturne dejavnosti v 1. in 2. nadstropju stavbe A. Ob tem mora investitor po uskladitvi z Ministrstvom za kulturo kot nadomestni ukrep zagotoviti denarno odškodnino za kulturne dejavnosti na drugih lokacijah.

Predlagane spremembe predstavljajo izboljšavo projekta, saj predstavlja konstrukcijsko bolj optimalno rešitev, ki med načrtovanjem in sprejetjem prostorskega akta ni bila uporabljena.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, to je izgradnja kompleksa stavb, dovoli individualno odstopanje od določil OPPN, ki se nanašajo na dejavnosti v stavbi A v PE1.

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.

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.

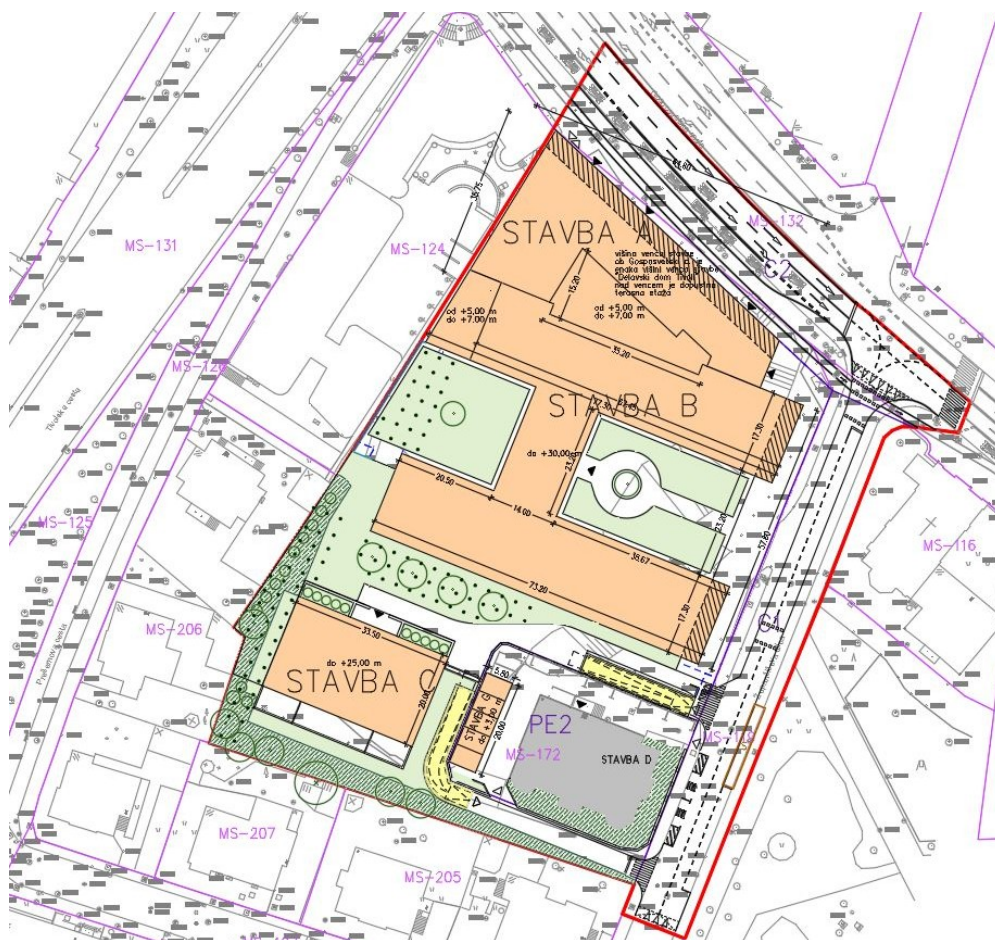


Slika 3: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve.

1.4 Predstavitev idejne zasnove

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi nove Idejne zasnove, ki so jo izdelali API arhitekti d.o.o. (2019). Odstopanje se nanaša na objekt A, kjer se predvidi poslovne in stanovanjske programe, brez večnamenske dvorane namenjene kulturnim dejavnostim v 1. in 2. nadstropju. V ostalih stavbah ne prihaja do sprememb, ki bi odstopale od OPPN ali OPN ID MOL.

Predvidena sprememba ne bi predstavljala odstopanja v zunanji podobi objekta ali bistveno spremenila njegovo delovanje.



Slika 4: Izsek iz OPPN 106 – Kolizej, Zazidalne situacija. Vir: LUZ d.d., API arhitekti d.o.o.



Slika 5: Načrtovana stavba - pogled z Gosposvetske ceste projekta Vir: Investicijska namera, 2019, API arhitekti d.o.o

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

Na območju lokacijske preveritve so v veljavi:

- 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, 42/18 in 78/19 – DPN)
- Občinski podrobni prostorski načrt 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14).
- Lokacijska preveritev za dele enot urejanja prostora MS132, MS-171 in MS-172 (Uradni list RS, št. 73/20)

2.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1725	AJDOVŠČINA	2642/1
1725	AJDOVŠČINA	2642/4
1725	AJDOVŠČINA	2642/6
1725	AJDOVŠČINA	2642/7
1725	AJDOVŠČINA	2642/8
1725	AJDOVŠČINA	2642/9
1725	AJDOVŠČINA	2642/10
1725	AJDOVŠČINA	2643/2
1725	AJDOVŠČINA	2655/2
1725	AJDOVŠČINA	2665/1

1725	AJDOVŠČINA	2666/1
1725	AJDOVŠČINA	3272/2 (del)
1725	AJDOVŠČINA	3272/3

2.2.1 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 3 prikazano z rdečo barvo.

Številka k. o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1725	AJDOVŠČINA	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

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).

2.3 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem mestne občine Ljubljana: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatkov, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata;

/

2.5 Navedba namena v skladu s 127. Členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

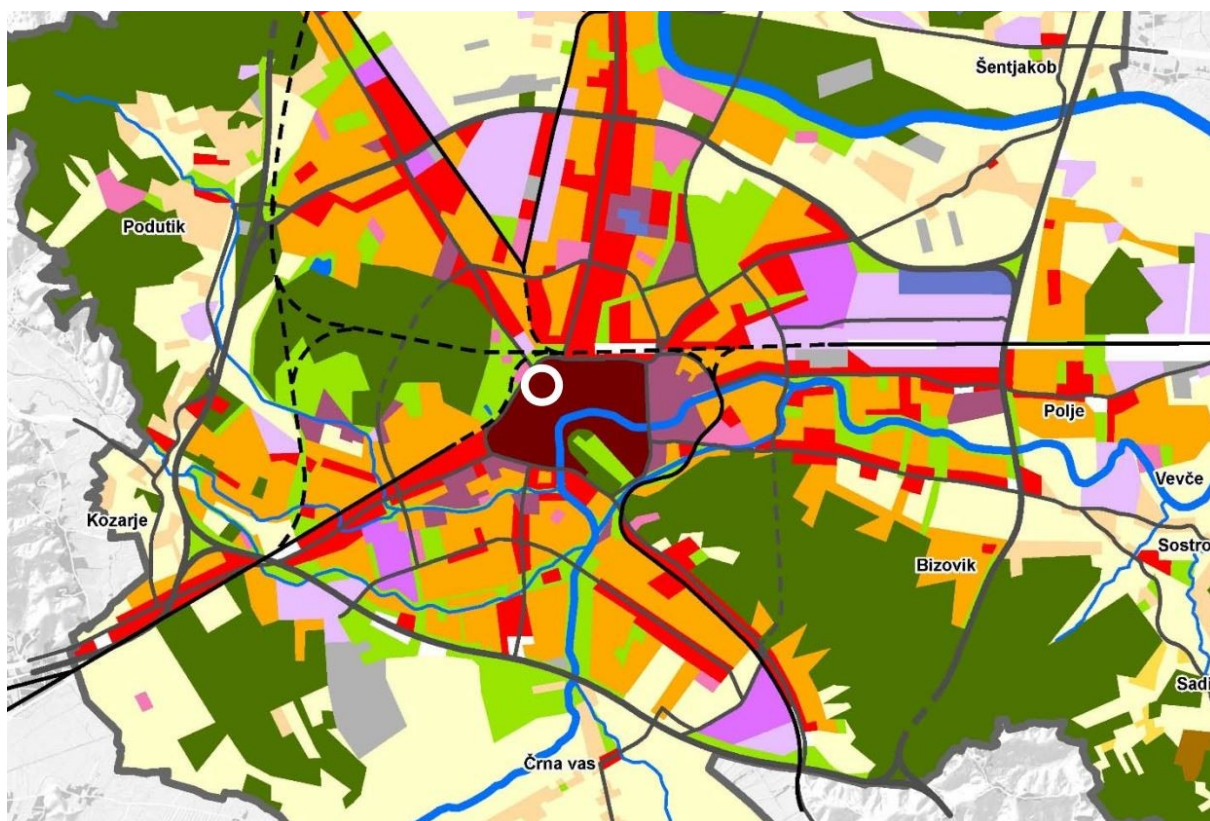
Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavano območje, ki jih določa prostorsko izvedbeni akt (OPN).

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju je bila izvedena lokacijska preveritev:

- Sklep o lokacijski preveritvi za dele enot urejanja prostora MS-132, MS-171 in MS-172 (Uradni list RS, št. 73/20), Identifikacijska številka: 1476

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) na območju lokacijske preveritve:



Legenda:

- meja Mestne občine Ljubljana
- celinske vode
- cesta
- - - cesta v predoru
- železnice
- - - železnice-poglobitev ali v predoru

Namenska raba zemljišč po načelu pretežnosti:

- Območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi:**
 - pretežno stanovanjske površine
 - obmestna naselja
 - območja razpršene poselitve in manjših naselij
- Območja centralnih dejavnosti:**
 - ožje mestno središče
 - druga območja centralnih dejavnosti
 - območja šolstva in zdravstva

Območja proizvodnih dejavnosti:

- industrija in tehnološki parki, gospodarske cone
- Posebna območja:**
 - trgovska in storitvena središča
 - športni centri
- Območja zelenih površin:**
 - mestni parki, rekreacijska območja in pokopališča
- Območja večjih prometnih površin in P+R
- Območja ostale gospodarske infrastrukture
- Območja kmetijskih zemljišč
- Območja gozdnih površin
- Območja mineralnih surovin
- Območja za potrebe obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

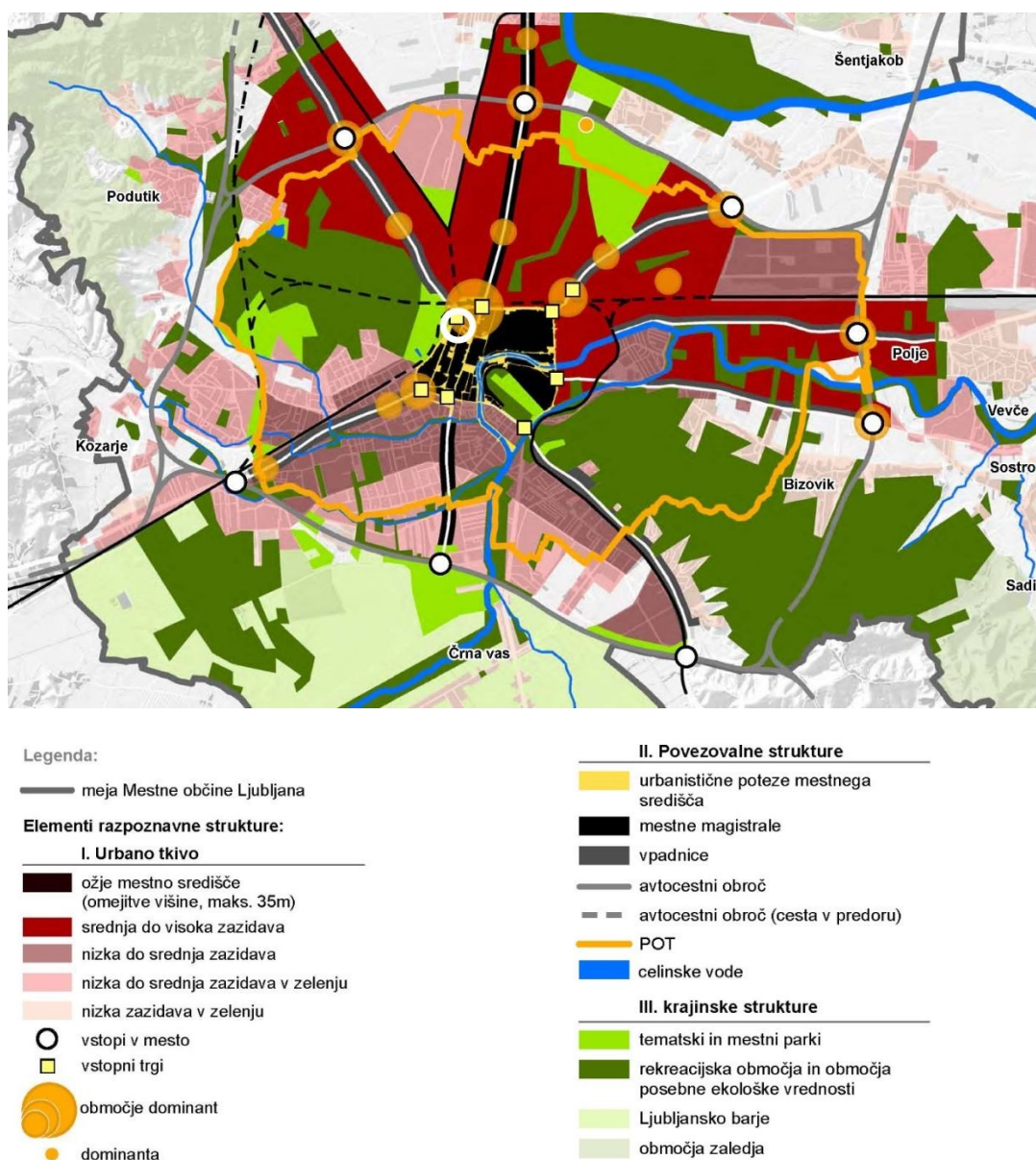
Slika 6: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč – karta 03 (veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ

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.

Temeljna strateška cilja prostorskega razvoja MOL sta ohranjanje in krepitev obstoječe prostorske naravne in kulturne vrednote mesta in tudi širšega prostora MOL, ki ustvarjajo identiteto in potenciale 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 Ljubljano 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 silhete 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.



Slika 7: Usmeritve za urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje in oblikovanje - karta 5, (Veljavni OPN MOL SD); Vir: LUZ d.d.

Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije; Občinski prostorski načrt MOL (Ur. I. 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 EUP MS-171. 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.

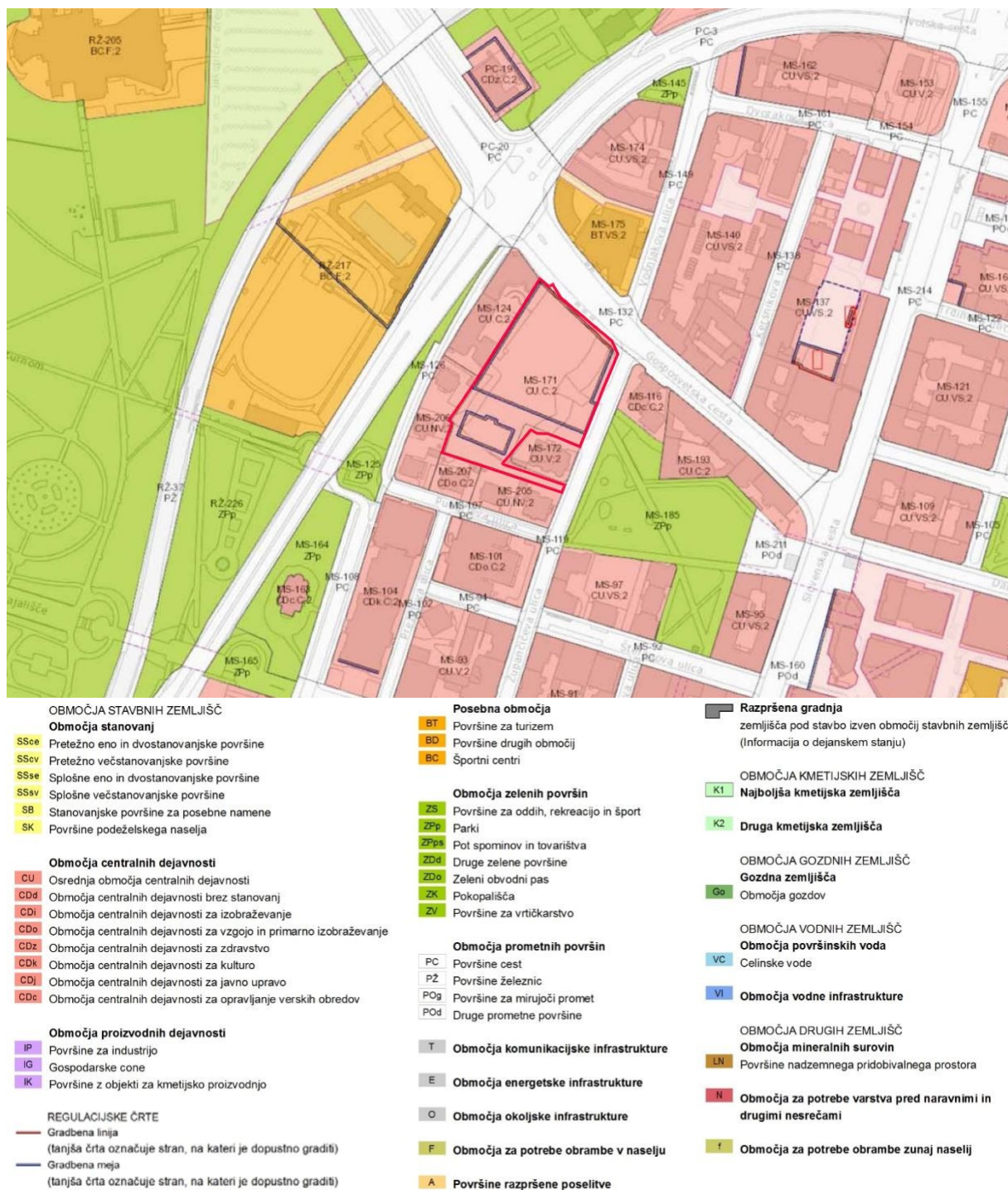
3. Dopustne gradnje in druga dela:

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:

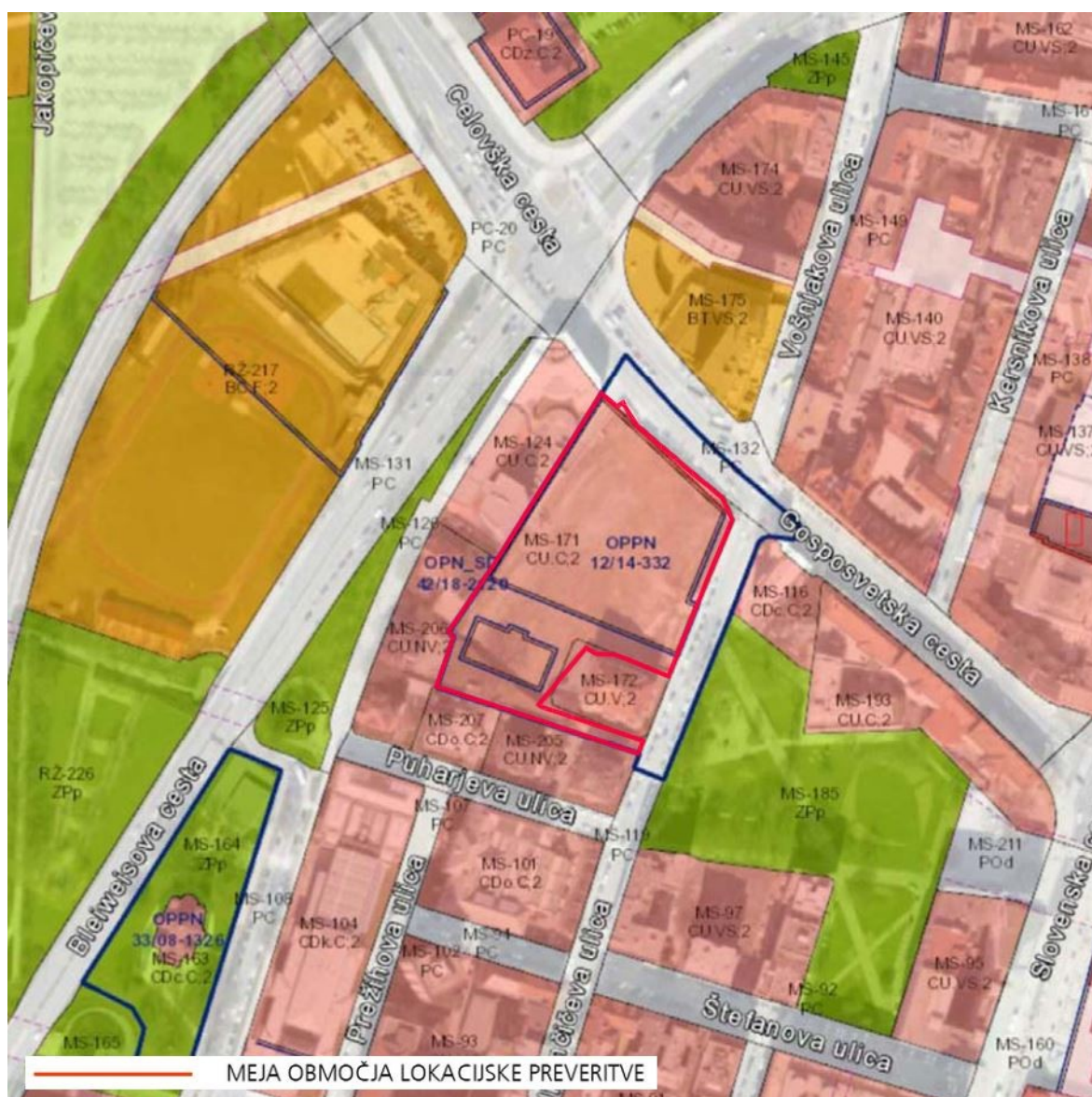
- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške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



Slika 8: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, Vir: Urbinfo

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 9: 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:

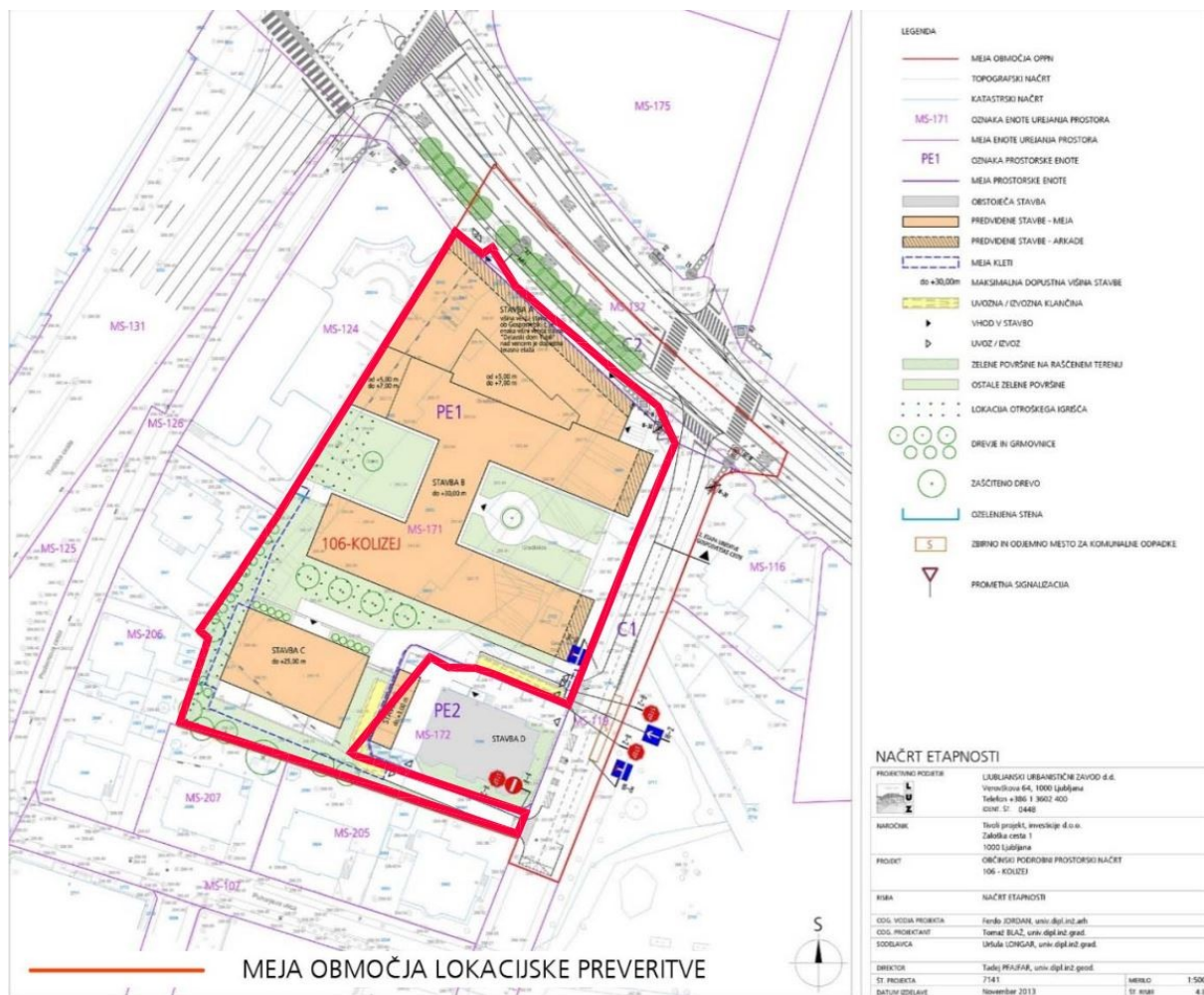
- PE1 – nepozidano zemljišče v EUP MS-171,
- PE2 – zemljišče obstoječe večstanovanjske stavbe ob Župančičevi ulici – EUP MS-172,
- C1 – del Župančičeve ulice,
- C2 – del Gosposvetske ceste.

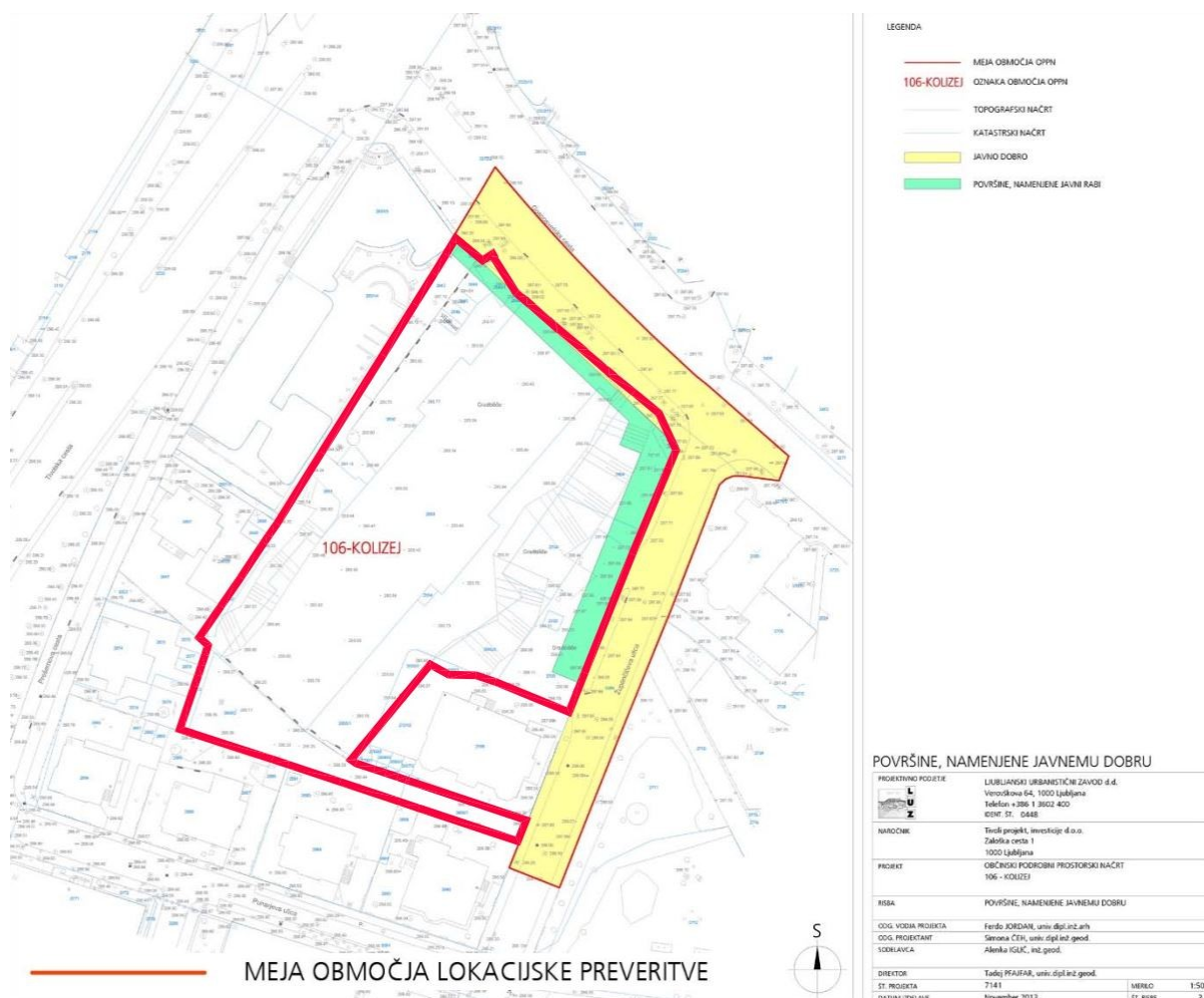
V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti: tri- in večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, gostilne, restavracije in točilnice, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene 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, jogo in aerobiko.

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

- stavbo A trikotne oblike, umeščeno ob Gosposvetsko 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.

- 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.





Slika 13: OPPN 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14), Površine, namenjene javnemu dobremu

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

3.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP (OPN)

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namen izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje kompleksa stavb dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, in sicer;

- da se opusti večnamenski prostor namenjen kulturnim dejavnostim v 1. in 2. nadstropju stavbe A.

3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana ter ne spreminja namenske rabe prostora. Po določitvi OPN MOL ID ima pretežni del območja lokacijske preveritve namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, manjši del ob Gospodarski cesti pa namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.			

3.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Predlagano individualno odstopanje je v skladu z javnim interesom, ki se izraža skozi cilj 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 različni komplementarnih ali nemotečih tipov. Na ravni mestnega središča je ohranjen in dograjen obstoječi morfološki model, ki ga sestavljat koncentrično mestno jedro med Grajskim gričem in Ljubljanico ter ortogonalno mesto med njim in notranjim cestnim obročem. Urbano tkivo ožjega mestnega središča je višinsko omejeno na največ 35 m. Z zasnovo kompleksa predlagano mešanje različnih komplementarnih dejavnosti je v skladu 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 silhete mestnega središča in značilnih pogledov na grad. Predlagano individualno odstopanje se nanaša programske vsebine, ki ne zahtevajo spremembe namenske rabe.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na območje parcel zajetih v OPPN. S predlogom odstopanja prihaja do programskih sprememb, ki pomenijo prilagoditev tlorisa načrtovane stavbe A. Ob tem ne prihaja do sprememb v zunanosti objekta ali dostopov do objekta. S predvideno spremembo torej ne prihaja do vplivov na sosednja zemljišča.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, 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. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Razen naštetih odstopanj so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba območja se z individualnim odstopanjem spremeni minimalno in je skladna s programi predvidenimi z namensko rabo. Obravnavano območje se nahaja v soseski s podobnim oblikovnim stilom, s katerim sovпада tudi obstoječi objekt. Soseska ima specifično morfološko strukturo kateri objekt sledi. Uporabljeni so podobni materiali, ki poenotijo njen izgled. Objekt na obravnavanem območju			

	DA	NE	Nima vpliva

Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Bivalne in delovne razmere na območju ostajajo nespremenjene. S predvidenimi odstopanji ne prihaja do posegov, ki bi spreminjali z OPPN predvidene bivalne kapacitete ali bi vplivali na bivalne ali delovne razmere v neposredni okolici.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Z individualnim odstopanjem ne prihaja do motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj se z individualnim odstopanjem ohranjajo značilnosti oblikovanja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓

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 - Četrť 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

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), 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.

3.6 Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd.	✓		
Z individualnim odstopanjem se predvideva ukinitve večnamenske dvorane v 1. in 2. nadstropju stavbe A, na njenem mestu se predvidi poslovni program.			
Izvedba dvorane vpliva na konstrukcijske značilnosti zgradbe A. Za nemoteno delovanje programov predvidenih v dvorani bi bila ključna izvedba oceanskega tlorisa brez vmesnih konstrukcijskih elementov in njihovega negativnega vpliva na potek programov v prostoru (oviran pogled proti odru ipd.).			
Stavba A ima tri podzemne in 7 nadzemnih etaž (vključno s pritličjem). Z OPPN predvidena večnamenska dvorana je locirana v 1. nadstropju, kar s statičnega stališča predstavlja ne-optimalno rešitev zaradi večjega števila etaž nad dvorano. Zagotavljanje prostega tlorisa posledično privede do kompleksne konstrukcije zasnove zaradi velikih stalnih obremenitev, kot tudi ostalih spremenljivih in naključnih vplivov.			
Investitor želi z individualnim odstopanjem doseči, da se namesto večnamenske dvorane, program v stavbi A poenoti in sicer se predvidi poslovni program, kot v ostalih etažah stavbe A, kar omogoča poenostavitev konstrukcije.			
Z individualnim odstopanjem se tako doseže primernejšo tehnično rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega akta ni bila uporabljena.			
Predlaga se, da investitor za nadomestni ukrep plača denarno nadomestilo, ki je namenjeno kulturnim dejavnostim na drugih lokacijah po uskladitvi z Ministrstvom za kulturo. S tem se ustvari priložnost, za vzpostavitev kulturnih kapacitet na območjih v Občini, kjer je gostota le-teh manjša in se na tak način pripeva k decentralizaciji kulturnih dejavnosti in povečanju dostopnosti kulturnih vsebin za več prebivalcev MOL, kar je v skladu s Strategijo razvoja kulture v Mestni občini Ljubljana 2020-2023 z usmeritvami do leta 2027.			

Odstopanje skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, in sicer:

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

3.7 Predlog sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat Lokacijske preveritve za del Občinskega podrobnega prostorskega načrta 106 – Kolizej, ki ga je izdelal API arhitekti d.o.o., v februarju 2021.

2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil prostorskega akta - Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 106 – Kolizej (Uradni list RS, št. 12/14) na zemljiščih s parc. 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, tako da se:

- 5. odstavku 8. člena doda stavek: »Dopusten je nadomestni ukrep plačila denarnega nadomestila, ki je namenjeno kulturnim dejavnostim na drugih lokacijah.«
- 2. odstavek 16. člena nadomesti z zapisom: »V primeru izvedbe večnamenskega prostora za kulturne dejavnosti, mora biti njegova površina najmanj 600 m² BTP, pri čemer mora imeti dvorana najmanj 400 m² uporabne površine.«

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

4. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu.