



Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

2965

ŠTEVILKA PROJEKTA

8976

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d. ŽIG
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

DATUM

Maj 2022



PROJEKT

Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3)

IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV

2965

NAROČNIK

ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.
Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana
1000 Ljubljana

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA

Ivan Mirotić

PRIPRAVLJAVEC

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

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG IN PODPIS

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Ines Rot
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS PPN, A – 1046

ŽIG IN PODPIS



ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

URBANIZEM

Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.

Urša Rot, abs. arh.



KAZALO VSEBINE

I Tekstualni del

1.	UVOD	1
1.1	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	1
1.2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
1.2.1	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	4
1.2.2	Sosednja zemljišča	5
1.2.3	Lastništvo	6
1.3	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	7
1.3.1	Kvalitetni pogledi in analiza lege območja	7
1.4	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	9
2.	PRAVNI TEMELJ	12
2.1	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE; OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MOL; IZVLEČEK IZ OPN MOL IZVEDBENI DEL	12
2.2	PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE: OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA CI7/21 ROŠKA KASARNA, CS7/22 SPODNJE POLJANE, CV8 GRUBERJEV PREKOP, CR8/1 GRUBERJEV PREKOP IN CT46 ROŠKA CESTA	16
2.3	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	18
3.	PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE	18
4.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	18
4.1	OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	18
4.2	UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	20
5.	UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE	21
5.1	JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	21
5.2	GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA	21
5.3	VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ	22
5.4	PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI	22

II Grafični del

1	Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:500
---	---	---------

III Priloge

Priloga 1	Pravno mnenje
-----------	---------------



I

Tekstualni del

1. UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor družba Čelebić d.o.o. načrtuje poslovno stanovanjski objekt Elipsa ob Roški ulici v Ljubljani, na zemljiščih s parc. št. 172/29, 172/30, 172/31, 172/34, 172/35 in 172/36, vsa k. o. 1727- Poljansko predmestje.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v Poljanskem predmestju, na izpostavljeni točki na vogalu Roške ceste in Strupijevega nabrežja, pod Grajskim gričem. Območje na jugu meji na Ljublanico oziroma na Gruberjev kanal, v neposredni bližini se nahajajo rečne zapornice, za reko se dviga Golovec.

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18).

Za območje lokacijske preveritve velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18 (v nadaljevanju OPPN). Območje lokacijske preveritve leži v prostorski enoti P3, kjer je predviden objekt D, ki je načrtovan v jugozahodnem vogalu območja OPPN na stičišču Roške ceste in Strupijevega nabrežja, in v prostorski enoti C3, kjer je načrtovana ureditev Strupijevega nabrežja – sprehajalne poti ter v zahodnem delu, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov, tudi dovoz motornih vozil.

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PL-132 in del PL-94. EUP PL-132 ima predpisano namensko rabo CU- osrednja območja centralnih dejavnosti, EUP PL-94 pa PC- površine pomembnejših cest.

Investitor, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnja objekta Elipsa – **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se:

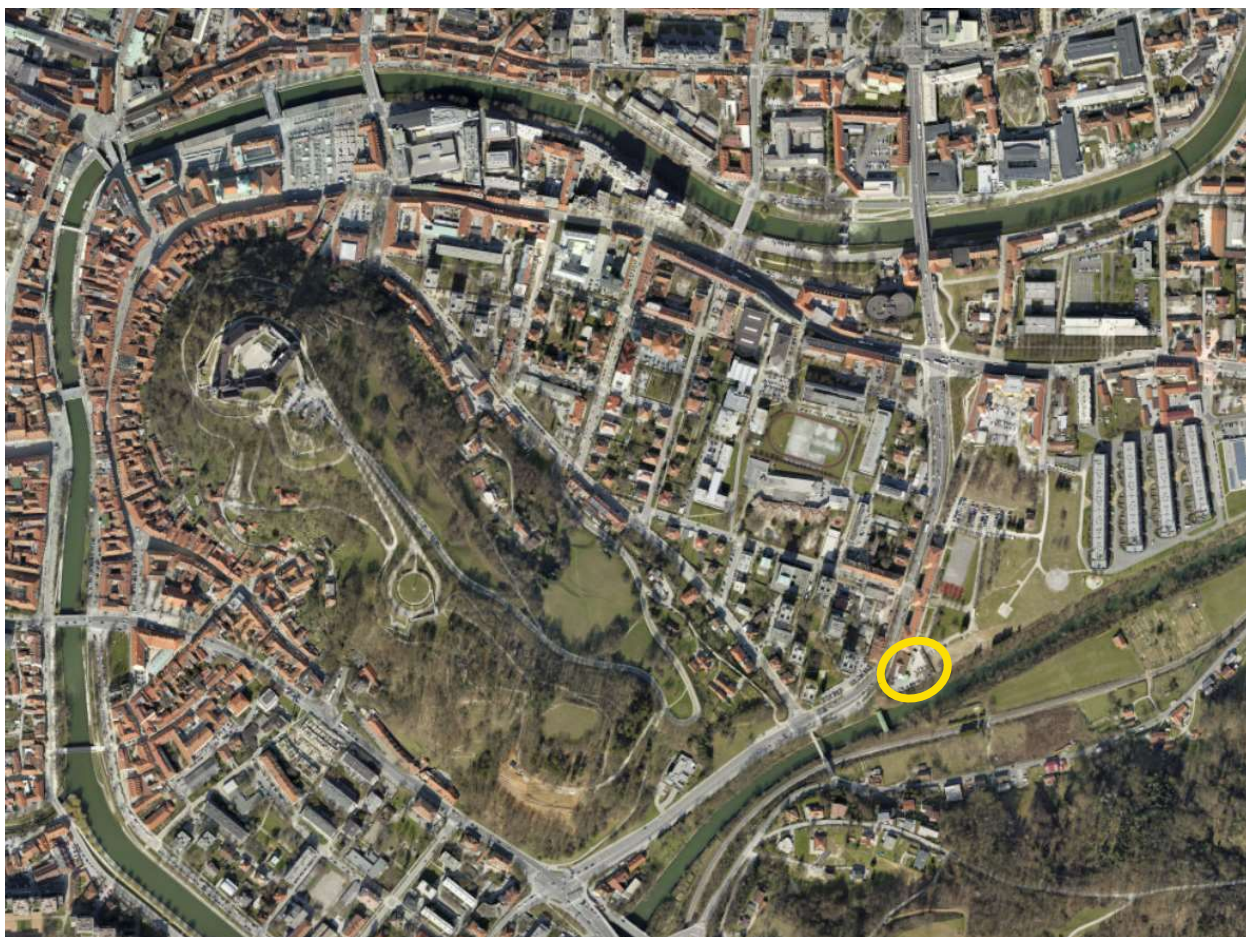
1. dopusti odstopanje od določil 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), in sicer da se v prostorski enoti P3 predvideni gradnji poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v delu pritličja dopusti **tudi zdravstvena dejavnost**.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi pobude investitorja, analize stanja v prostoru, analize določil OPN MOL ID in OPPN.

1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve predstavljajo zemljišča v lasti družbe Čelebić d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, kjer je v **gradnji poslovno stanovanjski objekt Elipsa**.

Območje lokacijske preveritve leži v Poljanskem predmestju, na vogalu Roške ceste in Strupijevim nabrežjem, pod Grajskim gričem.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (rumeno); Vir: Urbinfo

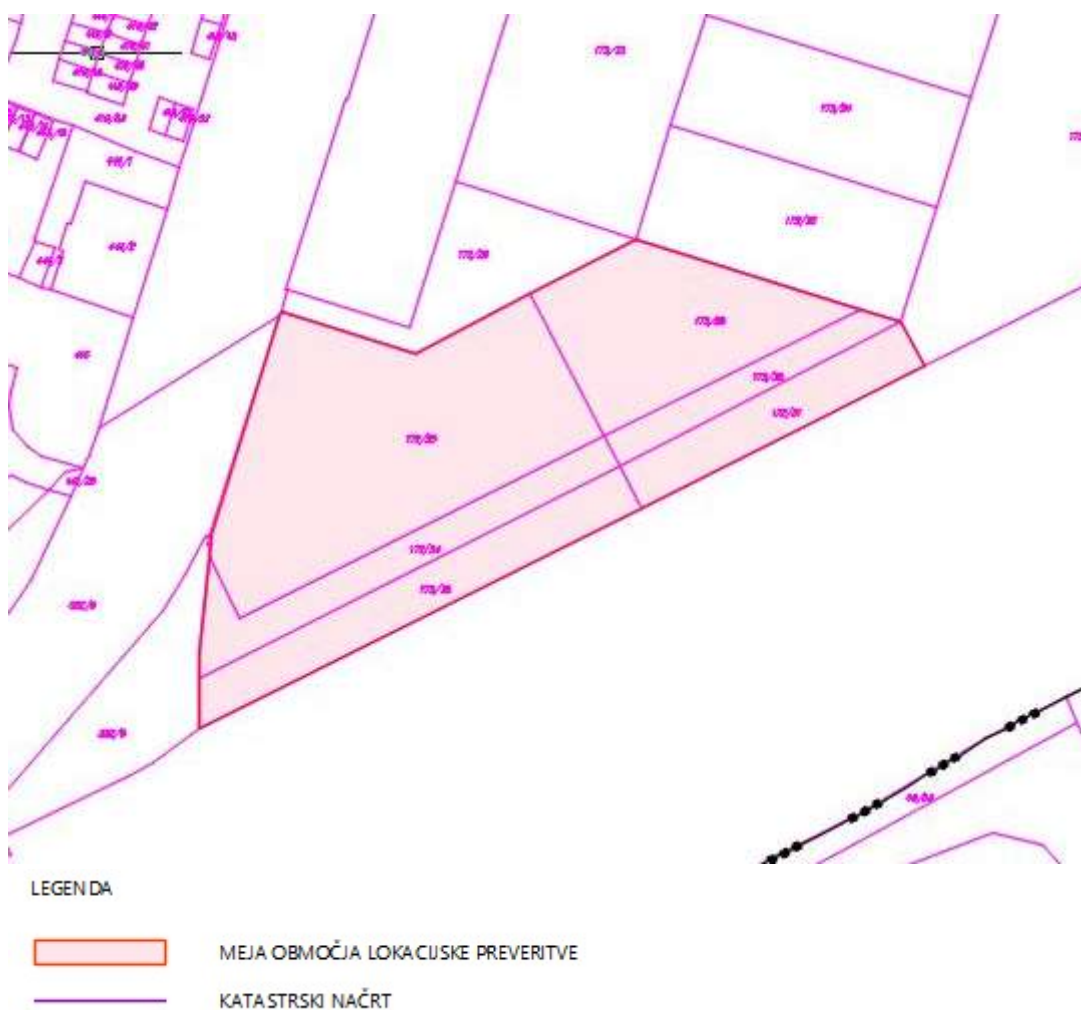


Slika 2 in 3 : Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (rumeno); Vir: Urbinfo

1.2.1 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
172/29	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/30	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/31	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/34	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/35	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana
172/36	1727 - Poljansko predmestje	ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o. Zemljemerska ulica 12, Ljubljana



Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir ZK prikaza: GURS, marec 2022)

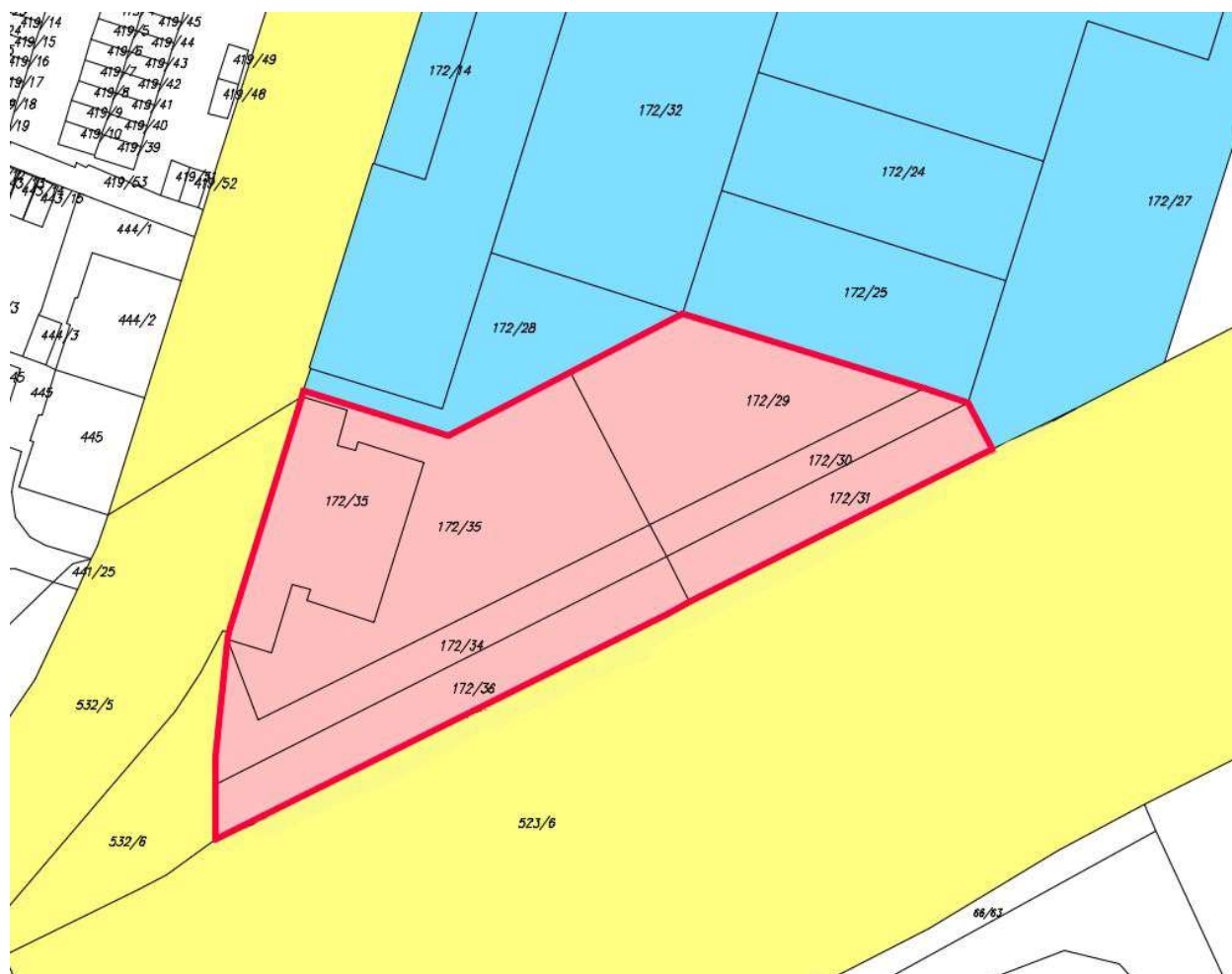
1.2.2 Sosednja zemljišča

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 spodnji sliki prikazano s črno bravo.

Seznam sosednjih zemljišč:

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
172/25	1727 - Poljansko predmestje	REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
172/27	1727 - Poljansko predmestje	REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
172/28	1727 - Poljansko predmestje	REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
523/6	1727 - Poljansko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
532/1	1727 - Poljansko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
532/5	1727 - Poljansko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
532/6	1727 - Poljansko predmestje	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

1.2.3 Lastništvo



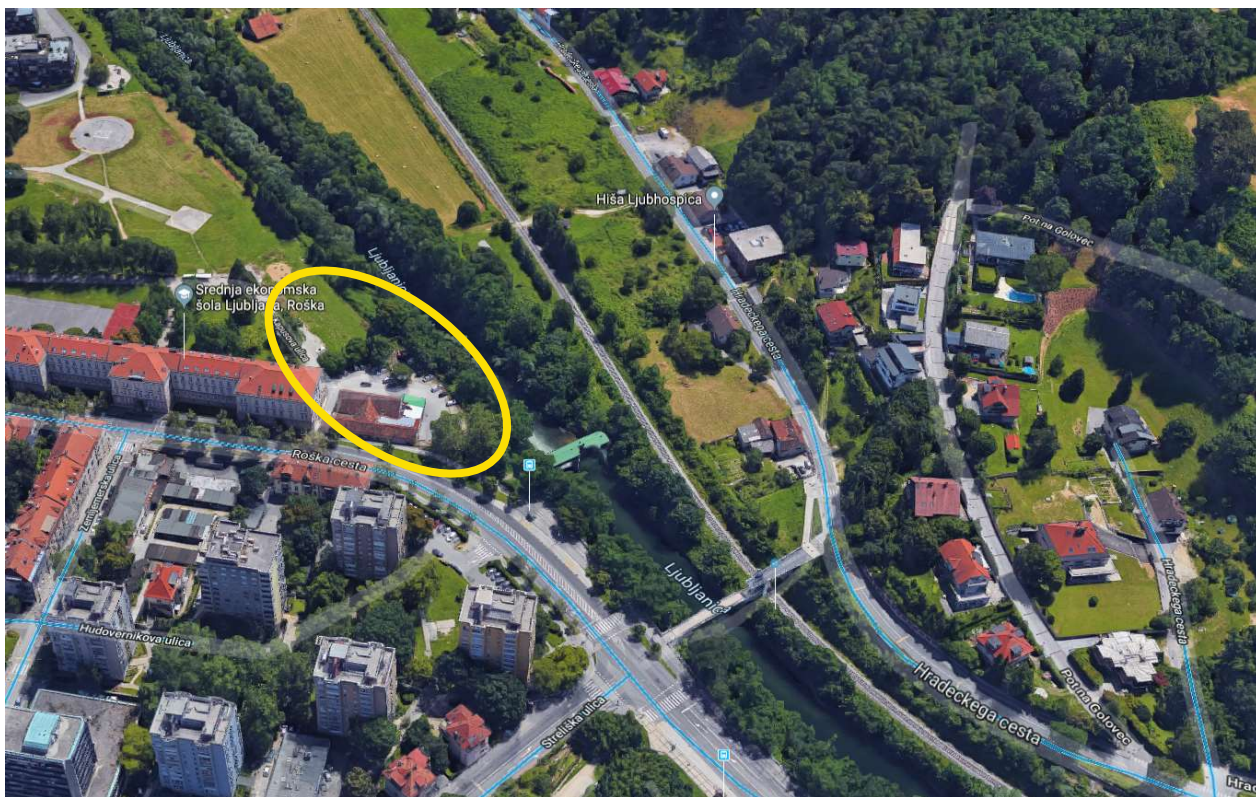
LEGENDA

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije, d.o.o.
- REPUBLIKA SLOVENIJA
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

1.3.1 Kvalitetni pogledi in analiza lege območja



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF; Vir: <https://www.google.com>



Slika 7: Pogled na območje LP iz jugozahoda; Vir: arhiv LUZ

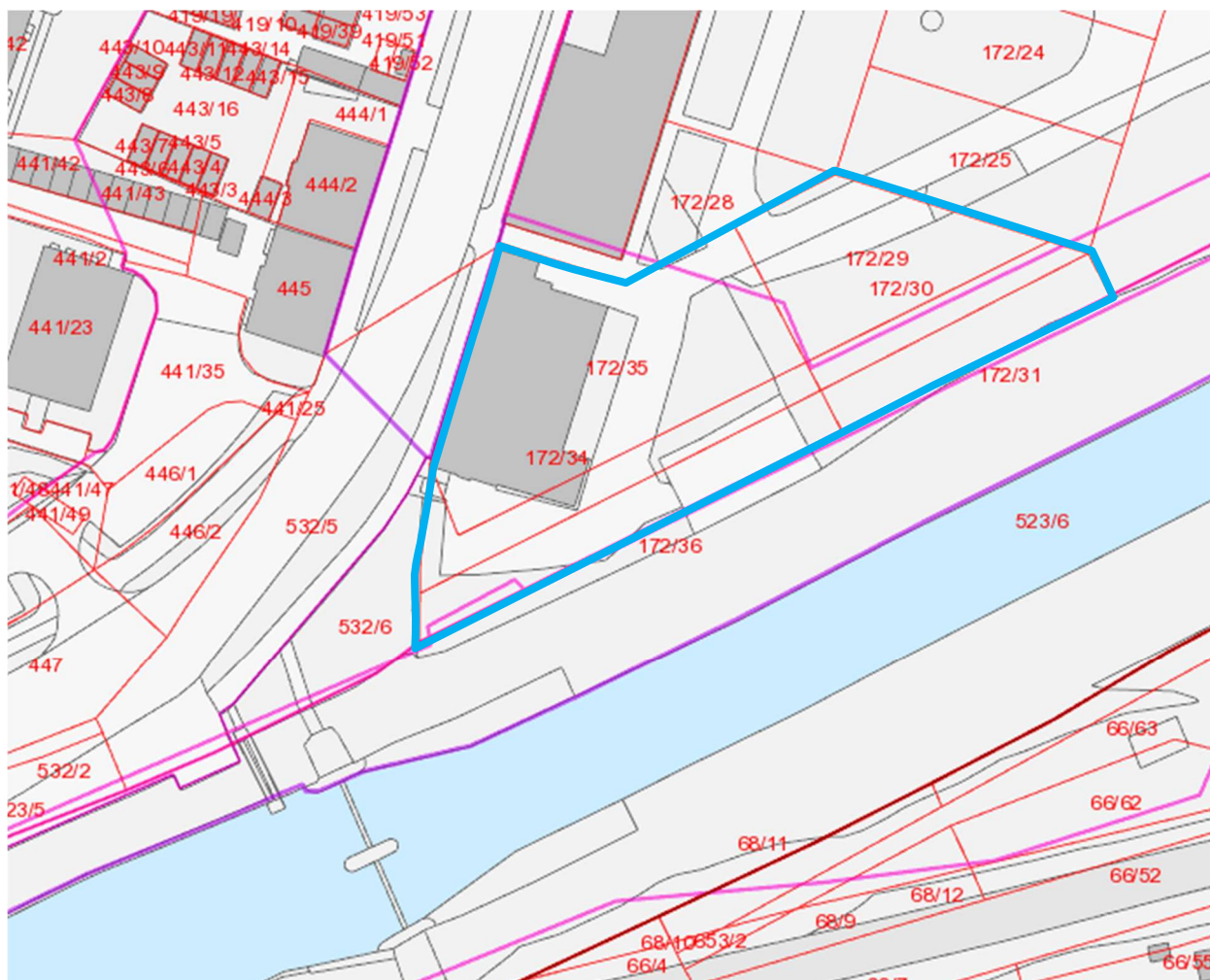


Slika 8: Pogled na območje LP iz severovzhoda; Vir: arhiv LUZ

1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v območju lokacijske preveritve.

Kulturna dediščina



Evidenčna številka: 9668

Ime: Ljubljana - Kasarna ob Roški

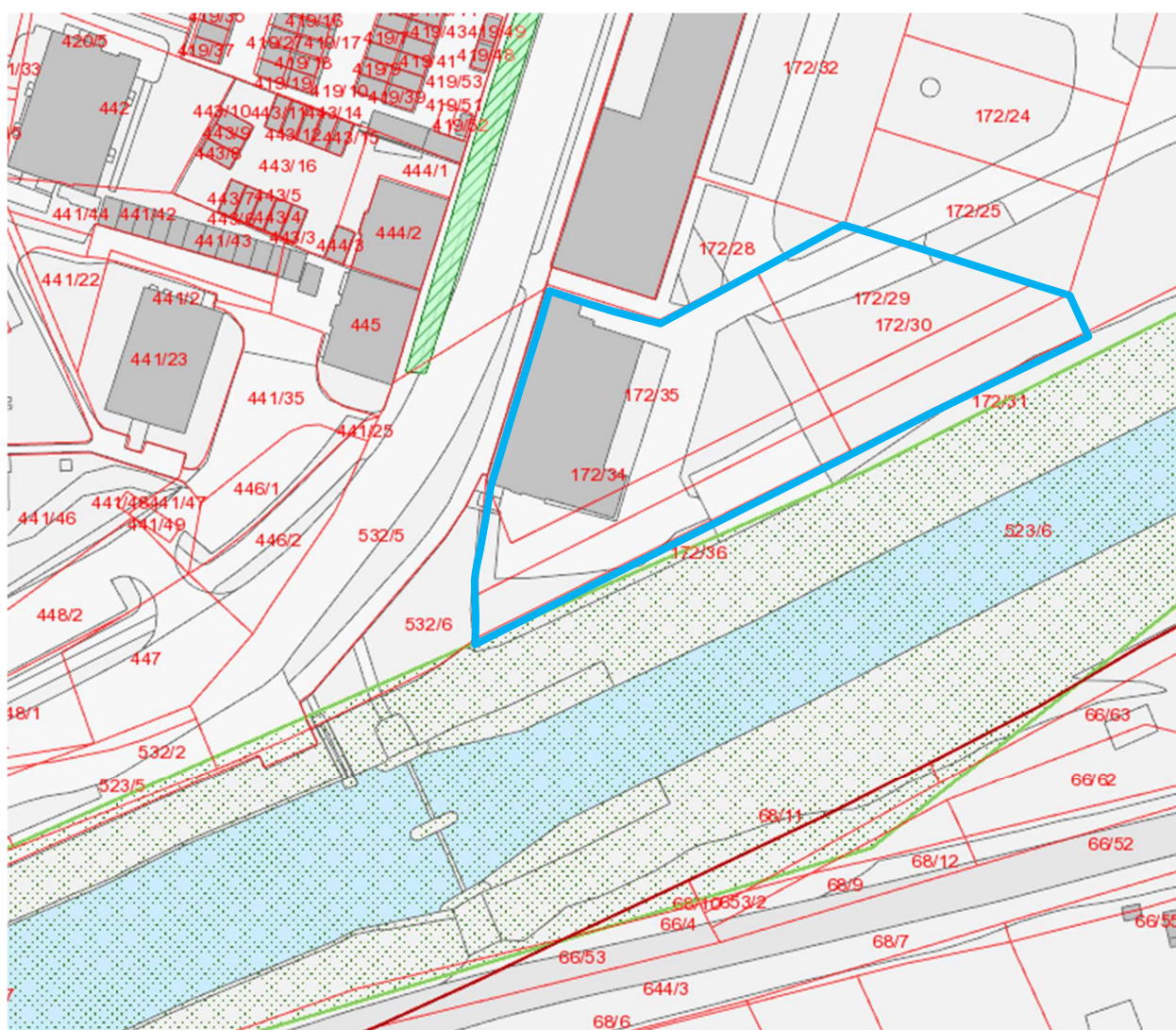
Režim: dediščina

Vrsta: stavbna dediščina

Predpis: Odlok o razglasitvi nekdanjega Šempetrskega, Poljanskega in Karlovškega predmestja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost, Ur. l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 18/90-942, 27/91-1211

Poljansko predmestje obsega območje med Grubarjevim prekopom, Grajskim gričem, Krekovim trgom in Ljubljanico, na vzhodu sega do nekdanje Prisilne delavnice, Povšetove in Potočnikove ulice.

Predmestje, izoblikovano do 18. stol. na srednjeveških zasnovah vzdolž Poljanske ceste vzhodno od nekdanjih Kloštrskih vrat. Širši prostor je bil razčlenjen šele konec 19. stol.

Naravna dediščina

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 10: Naravna dediščina

Identifikacijska številka: SI3000291

Ime: Ljubljana - Gradaščica - Mali Graben

Območje: Območje Natura 2000 - potencialno posebno ohranitveno območje

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Ur. l. RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - popr., 39/13 - odl. US., 3/14, 21/16 in 47/18

Identifikacijska številka: 94100

Ime: Ljubljana - Gradaščica - Mali Graben

Predpis: Uredba o ekološko pomembnih območjih, Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18

Vode

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 11: Vodotok, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

Ime vodotoka: Gruberjev prekop

2. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za PL-132 in del PL-94 so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/2017, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 42/18.

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

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

Izdelan je izvleček iz odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne in podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Komentar: OPN MOL ID je v postopku četrth sprememb in dopolnitev v zaključni fazi usklajenega predloga. Izvleček že upošteva nove spremembe in dopolnitve, saj se pričakuje, da bo OPN MOL ID spremenjen pred dokončanjem postopka te lokacijske preveritve.

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP SL-132 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Območje lokacijske preveritve obsega del EUP PL-94 je opredeljeno kot območje s podrobnejšo 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

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,
 - 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice,
 - 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 in kolesarnice.
- 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 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:
- 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,
- č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.
- d) Objekti iz točk a), b), c) in č) niso dopustni v območjih tipa NV.
- e) objekti iz točk c) in č) so dopustni izven širšega mestnega središča.
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 določitvah OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 31):

PC – POVRŠINE CEST

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste (daljinske ceste) in 21112 Regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.

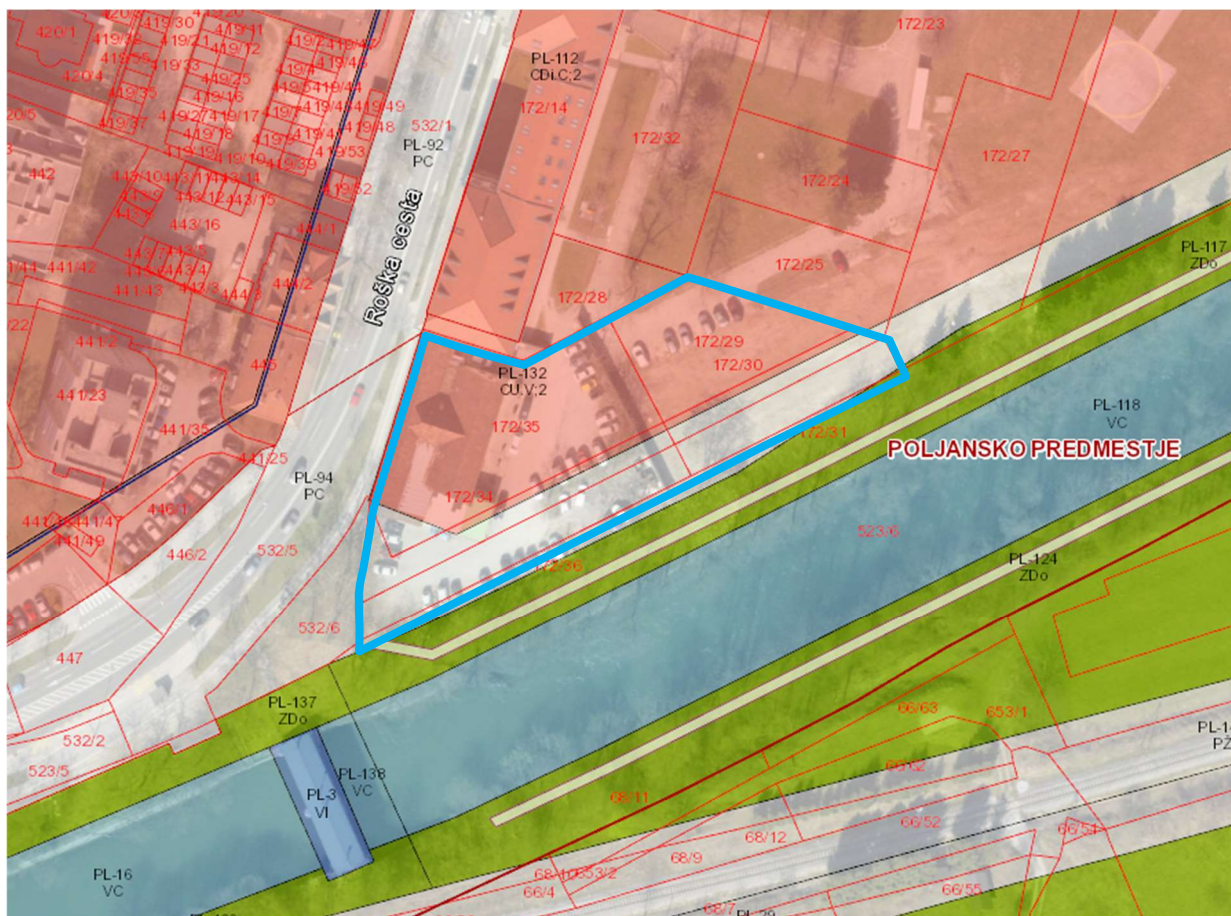
2. Dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12420 Gražne stavbe: samo kolesarnice.

b) Dejavnosti iz točke a) so dopustne na končnih postajališčih javnega potniškega prometa

Skladno z 109.členom (veljavni prostorski izvedbeni akti) za območje ostaja v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09).





MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Slika 12: Območje lokacijske preveritve kot del EUP JA-250 (veljavni OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora in cestnega omrežja); Vir: Urbinfo

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije: OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta

Povzetek ključnih določil, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve

6. člen (območje OPPN)

Območje OPPN obsega dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta. Del zemljišč se nahaja v katastrski občini Poljansko predmestje, del v katastrski občini Golovec.

Območje OPPN je razdeljeno na enajst prostorskih enot. Območje lokacijske preveritve se nahaja v prostorski enoti P3 – površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam in C3 – peš pot na Strupijevem nabrežju.

9. člen (namembnost znotraj območja OPPN)

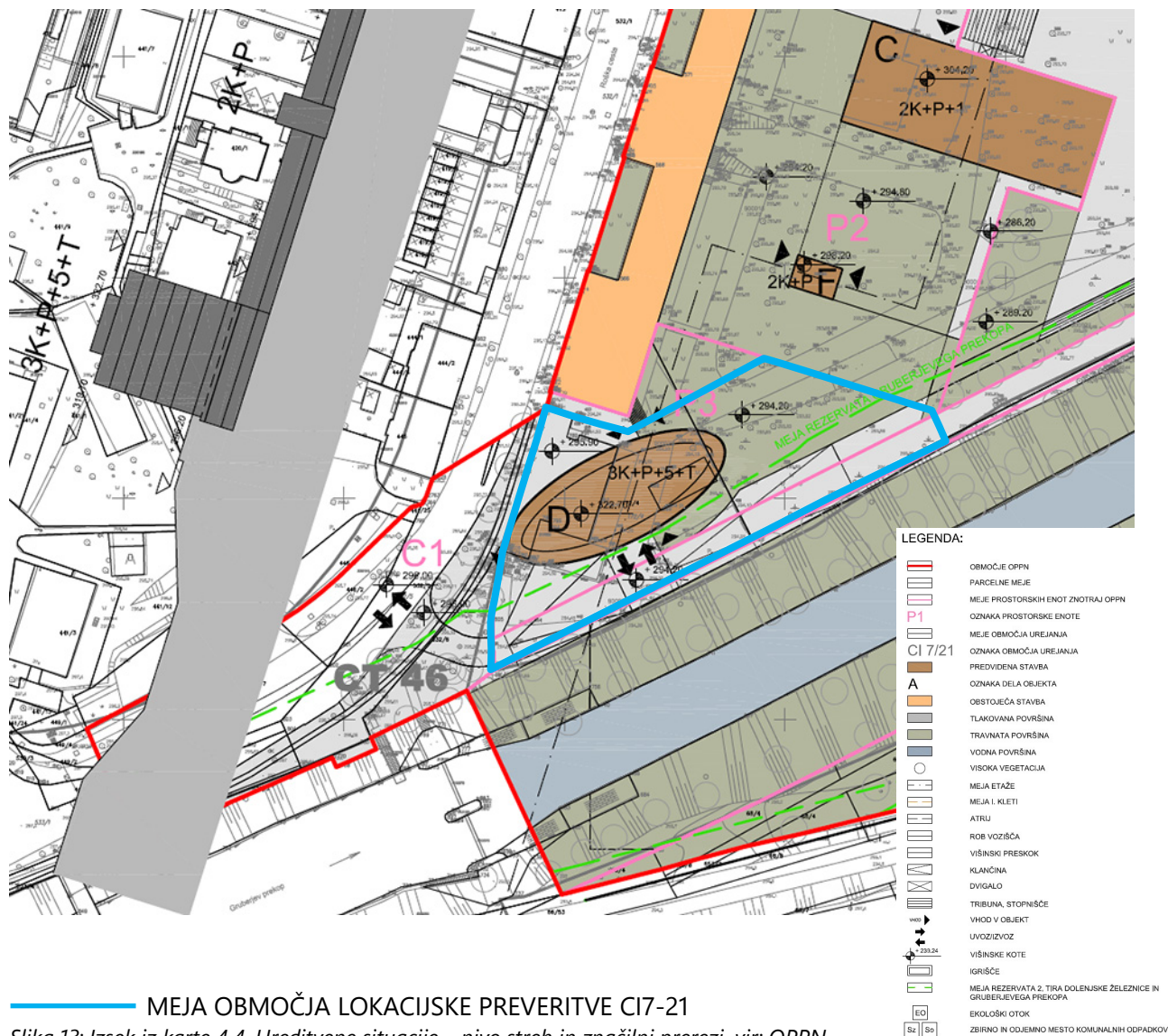
Objekti v območju OPPN so namenjeni kulturi in izobraževanju, poslovnim dejavnostim in stanovanjem. Dopustna je gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 112 Večstanovanjske stavbe
- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne namene
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene
- 121 Gostinske stavbe
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 Upravne in pisarniške stavbe
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
- 12301 Trgovske stavbe: samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
- 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov)
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen igralnic, cirkusov, diskotek)
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12650 Športne dvorane
- 211 Ceste
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekatégorizirane ceste
- 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi
- 21410 Mostovi in viadukti (razen cestnih ali železniških mostov in viaduktov in avtocestnih odsekov na stebrih in podobnih konstrukcijah)
- 21420 Predori in podhodi (samo podhodi)
- 215 Pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti
- 21510 Pristanišča, plovne poti (samo rečna pristanišča in plovni kanali)
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
- 24110 Športna igrišča (razen površin za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke)

– 24110 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od teh le otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine).

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju. Dopustna je ureditev prostorov za rekreacijo in prosti čas.



2.3 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve je že bila izvedena Lokacijska preveritev (Uradni list RS, št. 134/2020), ki dopušča individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- 9. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki določa, da je v pritličju poslovno-stanovanjskega objekta D obvezen javni program, in sicer tako, da je javni program obvezen v obsegu najmanj 40 % bruto tlorisnih površin pritličja;
- 12. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »PROSTORSKA ENOTA P3«, ki v zvezi z oblikovanjem objekta D določa, da naj bo poudarjena vertikalna členitev fasade, in sicer tako, da je členitev fasade lahko poudarjena vertikalno, horizontalno ali kot kombinacija vertikalne in horizontalne členitve;
- 28. člena OPPN, odstavka pod podnaslovom »1. Tlorisni gabariti objektov«, ki določa, da se tlorisni gabariti objekta smejo spremeniti do $\pm 2\%$, vendar ne več kot za + 2,00 m, razen vzhodne strani objekta A in strani objekta D proti Strupijevemu nabrežju, ki ne smeta biti preseženi, in sicer tako, da tlorisne gabarite objekta D proti Strupijevemu nabrežju lahko presegajo balkoni, ki lahko segajo največ do meje s prostorsko enoto C3.

3. PREDSTAVITEV IDEJNE ZASNOVE

Elaborat Lokacijska preveritev je izdelan na podlagi pobude za izvedbo lokacijske preveritve, ki jo je investitor podal na Mestno občino Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, Ljubljana.

Investitor, družba Čelebić d.o.o. gradi poslovno stanovanjski objekt Elipsa na Roški ulici v Ljubljani. Objekt ima predvidenih 12 etaž (4 podzemne in 8 nadzemnih). Skupna bruto tlorisna površina objekta je cca 15.778,24 m². Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem.

Pritličje objekta je namenjeno javnemu programu s tremi poslovnimi enotami in vhodnemu delu objekta z vhodno avlo, prostorom za receptorja, požarno centralo in kolesarnico ter stanovanjem. Javni program je umeščen na zahodno in vzhodno stran pritličja objekta, v južnem delu pa so stanovanja. Teren ob pritlični etaži je načrtovan v različnih nivojih – javni program je vezan na nivo Roške ceste. V nadstropjih so predvidena stanovanja.

Investitor želi v pritličju v že načrtovane poslovne enote umestiti tudi program zdravstvenih dejavnosti in ambulant. Pobuda investitorja izhaja iz dejanskih potreb po širitvi ponudbe zdravstvenih dejavnosti. V konkretnem primeru želijo umestiti ginekološki program, ki bo uporabnicam omogočil boljšo dostopnost do storitev.

4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 OPIS ODSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Vlagatelj, ČELEBIĆ, družba za gradnjo in investicije d.o.o., z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje objekta Elipsa dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN in sicer, da se dopusti odstopanje:

- **od določb drugega odstavka 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) tako, da se dopusti tudi gradnja objektov z namembnostjo - 12640 stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, zdravstvene posvetovalnice);**
- **od določb petega odstavka 9. člena odloka OPPN tako, da se v prostorski enoti P3, kjer je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju, dopustijo tudi ambulante in zdravstvene posvetovalnice.**

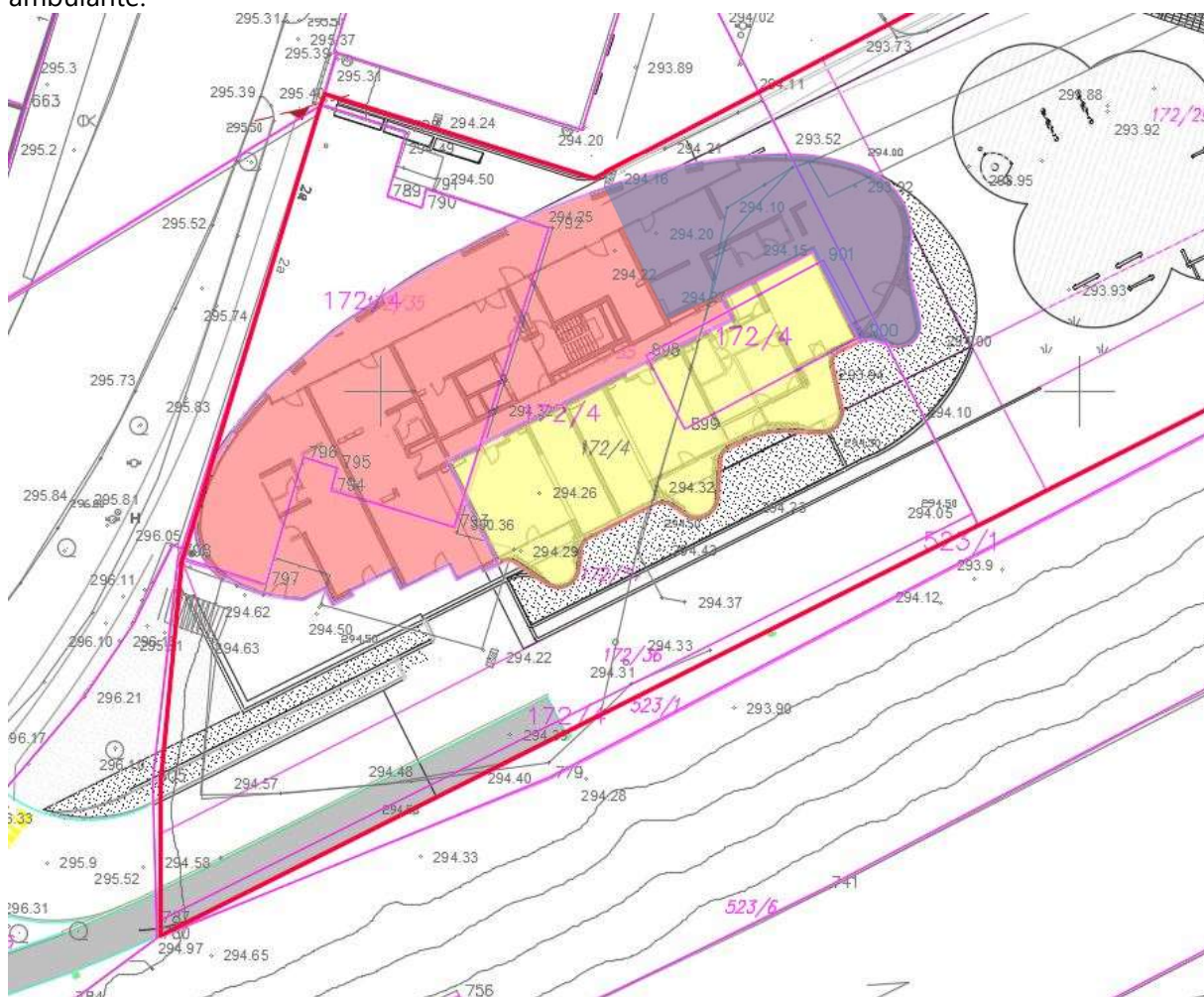
Opis odstopanj:

Javni program v pritličju

Objekt bo pretežno namenjen stanovanjem, pri čemer bo del pritličja, ki je javno dostopen in orientiran proti Roški cesti, namenjen javnemu - poslovnemu programu. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je s severne plaze ob Roški cesti, javni program je skoncentriran na zahodni in vzhodni konici objekta. Preostali del pritličja bo namenjen stanovanjem.

Skladno z določilom 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN) in dopustnih odstopanj od 9. člena iz Lokacijske preveritve bo v prostorski enoti P3 umeščen poslovno-stanovanjski program z obveznim javnim programom v delu pritličja. Poleg že dopustnih dejavnosti iz OPPN se v pritličju dopusti tudi **zdravstvena dejavnost** in sicer samo ambulate in zdravstvene posvetovalnice. S predlagano razširitvijo nabora dejavnosti, bo v objekt možno umestiti ginekološki program.

Gre za namembnost, ki je dopustna v območjih z namensko rabo CU - centralne dejavnosti, že po splošnih določilih odloka OPN MOL ID. Skladno z 11. členom OPN MOL ID (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe) so dopustne tudi 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate.



Legenda

- javni program
- stanovanja
- predvidena lokacija ambulant

Slika 14: Prikaz programov v pritličju objekta, vir: Sadar+Vuga, arhitekturno projektiranje in urbanistično načrtovanje, d.o.o. in Arhipo arhitektura, urbanizem, investicije, d.o.o. in LUZ d.d.

4.2 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN, ZARADI KATERIH INVESTICIJSKA NAMERA NE ZADOSTI PROSTORSKIM IZVEDBENIM POGOJEM VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

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

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – gradnja objekta Elipsa ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPPN so:

- **druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije; iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.**

Utemeljitev objektivnih okoliščin v zvezi z odstopanjem, navedenim v točki 4.1. Javni program v pritličju

Objekt je načrtovan kot stanovanjsko-poslovna stavba. Etaže nad pritličjem so namenjene stanovanjem, v pritličju pa je v večjem delu predviden javni program. Umeščen je v severozahodnem delu, ki je orientiran proti Roški cesti in predvideni plazi ter v severovzhodnem delu, ki je orientiran proti drugemu objektu z javnim programom v območju (objekti, prvenstveno namenjeni izobraževanju). Le v manjšem delu pritličja objekta na južni strani so predvidena stanovanja. Gre za del objekta, kjer je pritličje zaradi padca terena proti Strupijevemu nabrežju in Gruberjevemu kanalu dvignjeno nad okoliški teren.

V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju.

Pogoj za obvezni javni program v delu pritličja je že izpolnjen. Izpolnjen ni pogoj glede dopustnih dejavnosti v okviru javnega programa.

Prostorski izvedbeni pogoj, ki omejuje izvedbo željenega javnega programa v pritličju, je določilo 9. člena odloka OPPN (namembnost znotraj območja OPPN), ki ne navaja željene dejavnosti: »12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate«.

V prvem odstavku 129. člena ZUreP-2 je določeno, da je odstopanje od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Dejavnosti v veljavnem OPPN so bile določene na podlagi investicijskih namer takratnih povpraševanj po prostorih za javne programe v času priprave OPPN. Dodatno je bila z Lokacijsko preveritvijo dopuščena samo delna izraba pritličja za javni program in sicer v obsegu najmanj 40% bruto tlorisnih površin pritličja. Zdravstvena dejavnost takrat ni bila predlagana, vendar gre za kompatibilno dejavnost načrtovanemu poslovnemu programu v pritličju. Dejavnost tudi ni moteča za stanovalce v objektu.

Zaradi zgoraj navedenih okoliščin se predlaga, da se dovoli manjše odstopanje od določila 9. člena odloka OPPN, tako da se dopusti tudi 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate in zdravstvene posvetovalnice.

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Lokacija objekta se nahaja v mestni občini Ljubljana. Obravnavano območje je sicer izven območja ožjega mestnega središča vendar neposredno ob njegovem robu v območju širšega mestnega središča.

Mestno središče je nosilec specifičnih funkcij mestnega, občinskega, regionalnega in državnega značaja. Zanj sta značilna koncentracija in sožitje različnih podjetij in ustanov, osrednjih uradov, bank in zavarovalnic, kulturnih ustanov ter poslovnih hotelov in trgovin. V mestnem središču sta poudarjena preplet različnih dejavnosti in pretežno višja raven oskrbe.

Cilji prostorskega razvoja MOL so ohraniti in razvijati nacionalno, gospodarsko, socialno in kulturno samobitnost ter širiti gospodarski in ustvarjalni vpliv MOL v širši prostor.

Temeljne usmeritve za urejanje mestnega središča so:

- izboljšanje kakovosti življenja za vse starostne skupine prebivalcev in ranljive skupine,
- revitalizacija: ohranjanje in spodbujanje programov, ki generirajo raznolikost urbanega življenja.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s cilji prostorskega razvoja MOL ni v nasprotju z javnim interesom.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s temeljnimi strateškimi cilji:

- privlačno, urejeno in inovativno mesto z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:
 - ohranjati mesto po meri človeka, dvigniti kakovost življenja in bivanja v njem,
 - prenoviti stanovanja, izboljšati dostopnost, urediti odprte javne površine ter zelene in rekreacijske površine,
 - dopolniti mrežo vrtcev in šol ter domov za starejše občane,
 - spodbujati podjetništvo in inovativnost, izboljšati upravljanje mesta. Značaj Ljubljane bodo soustvarjali ustvarjalna kultura, inovativna znanost, kakovostna univerza, vrhunsko zdravstveno varstvo in odprtost k mednarodnemu sodelovanju.

Predlagano individualno odstopanje je v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru, z zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru (centralne dejavnosti in omrežje družbene javne infrastrukture, visoke šole).

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Ohranja se urbanistični koncept določen v OPPN.

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

5.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je izgradnja Elipse, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID ter OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Predvidene dejavnosti se bodo vršile v sklopu z OPPN načrtovane stavbe (OPPN omogoča njeno gradnjo) brez posegov v njeno konstrukcijo ter skupne dele in naprave objekta. Gre za mirno dejavnost, ki ne bo imela vplivov na obstoječe dejavnosti v stavbi. Kapaciteta objekta se ne povečuje. Ambulantna

dejavnost bo tako zgolj dopolnjevala obstoječe dejavnosti znotraj stavbe. Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanje doseže realizacija investicijske namere investitorja in namen prostorskega izvedbenega akta, brez poseganja in spreminjanja drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Zaradi individualnega odstopanje se ne bo spremenil načrtovan videz območja, niti ne bo vplival na podobo naselja. Prav tako se zaradi ambulantnih dejavnosti ne bo povečal promet niti hrup. V predmetnem primeru gre le za izvajanje dodatne, spremljajoče dejavnosti znotraj že predvidene stavbe. Ambulantna dejavnost se bo izvajala kot dopolnilna dejavnost. Nameravani posegi lahko dosežejo 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.

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

5.3 VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE NA MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

Predlagana raba dela objekta namenjena ureditvi ambulant ni v neskladju z namensko rabo sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Predlagana dejavnost ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer. Nasprotno, predlagano individualno odstopanje bo omogočilo dodatne dejavnosti v objektu, kar bo z ureditvijo sedaj degradiranega območja pozitivno vplivalo na podobo mesta.

Predlagana dejavnost ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni v že z OPPN predvidenem objektu, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPPN.

Na območju lokacijske preveritve je opredeljen varstveni režim s področja varstva kulturne dediščine. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimom saj predvideni posegi ne spreminjajo pogojev, ki so bili upoštevani že pri izdelavi OPPN, in na katere so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih NUP v postopku izdelave OPPN.

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

5.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI 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.

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

II	Grafični del
1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve M 1:2000

III

Priloga 1

Priloge

Pravno mnenje

