

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe) **IKEA Slovenija, d.o.o.,**
Naslov / sedež / pošta **Šlandrova ulica 8B, 1231 Ljubljana – Črnuče**

Telefon / e - pošta **vladislav.necic@IKEA.com**

Datum **25.07.2018**



Mestna občina
Ljubljana

Oddelek za
urejanje
prostora

sprejemni žig MOL Mestna uprava

Prejeto:	26 -07- 2018	Sig. z.:
Številka zadeve:	35040-1/2018-4	Pril.:
		Vredn.:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
187/3	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/4	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/7	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/8	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/9	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/12	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/13	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/20	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/22	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/23	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/24	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/25	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/44	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/45	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/46 (del)	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
187/47	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
188/7 (del)	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
261/5	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.

261/6	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
261/8 (del)	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
261/9	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
319/1 (del)	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
338/2	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
338/3	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
338/14 (del)	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
338/15	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
342/17	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
345/30	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.
345/33	1730 – Moste	IKEA SLOVENIJA, TRGOVINA NA DROBNO, D.O.O.

3.1 Kratak opis zelenega posega

Družba IKEA Slovenija, d. o. o., Šlandrova ulica 8B, 1231 Ljubljana – Črnuče (v nadaljevanju »IKEA«) načrtuje gradnjo trgovskega objekta IKEA s pripadajočimi ureditvami. Območje obravnave leži v vzhodnem delu Ljubljane, v območju nakupovalnega centra BTC City Ljubljana, ob Šmartinski cesti. Območje se na severnem delu navezuje na Ulico Ambrožiča Novljana in Šmartinsko cesto, na vzhodnem delu meji na Kristalno palačo, na zahodnem delu na stanovanjsko sosesko ob Cilenškovi ulici, na jugu pa na novo načrtovano povezovalno cesto – podaljšek Kavčičeve ceste – Kajuhova cesta.

Projekt za gradnjo novega trgovskega objekta IKEA upošteva vsa vsebinska določila, ki so predpisana z OPN MOL ID, tako splošna določila odloka kot podrobne prostorske pogoje določene v Prilogi 1.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja pri izvedbi investicije izgradnje trgovskega objekta IKEA na način, da se ukine urbanistični pogoj, ki je vezan na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt v enoti urejanja prostora JA-250, ki se glasi: »Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.«.

Lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 1. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, neprimerno parcelno strukturo in drugih omejujočih okoliščin, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

OPN MOL ID za EUP JA-250 določa pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt IKEA z izgradnjo nove povezovalne ceste med Kajuhovo in Ameriško ulico z vsemi križišči. Nova cesta med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti bi morala biti zgrajena med drugim tudi na zemljiščih, ki niso v lasti IKEA, temveč v lasti Mestne občine Ljubljana, BTC d.d. in PROTECT GL d.o.o. - v stečaju. Pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt IKEA, ki se nahaja v delu EUP JA-250 OPN MOL ID, je tako vezan na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije iz EUP JA-853. Navedeno pomeni, da IKEA svoje gradbene investicijske namere ne more izpolniti in izgraditi ter odpreti trgovskega objekta IKEA, vse dokler investicija in pogoji iz EUP JA-853 OPN MOL ID niso izpolnjeni. Ker IKEA ni izključna lastnica zemljišč, ki se nahajajo v EUP JA-853, ne more vplivati na izpolnitev pogojev in dokončanje investicije iz EUP JA-853 OPN MOL ID. Poleg tega gre za zemljišča, ki so vezana na izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki bo v lasti MOL.

Dokončanje nove povezovalne ceste je sicer pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja in ne gradbenega dovoljenja. Izvedbeni pogoj investitorja IKEA ne omejuje pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za trgovski objekt IKEA in pričetek gradnje trgovskega objekta, vendar pa omejujoč izvedbeni pogoj vpliva na trenutek odprtja in pričetek obratovanja trgovine IKEA. Ker IKEA zaradi razdrobljene lastniške in parcelne strukture na zemljiščih v EUP JA-853 nima vpliva na izpolnitev investicije in pogojev iz EUP JA-853 OPN MOL ID, nima niti vpliva na izpolnitev pogojev za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt IKEA, na odprtje in pričetek obratovanja trgovine IKEA. Navedeno je neposredno povezano s tveganji in stroški, ki lahko družbi IKEA nastanejo zaradi omejujočega pogoja, ki vpliva na pridobitev uporabnega dovoljenja in pričetek obratovanja trgovine. V primeru izgrajene, vendar ne obratujoče trgovine bi IKEA glede na povprečni in pričakovani letni promet utrpela nesorazmerne stroške in visoko poslovno izgubo. Poleg poslovne izgube pa bi nastali tudi veliki stroški z vzdrževanjem objekta v mirovanju (neobratujoč objekt) in stroški povezani z vzdrževanjem pogodb o zaposlitvi kadra iz razloga neobratovanja trgovine. V sklopu posledic, ki bi jih IKEA utrpela v tem primeru, pa je potrebno zajeti tudi stroške vezane na garancijske roke za dobro izvedbo del. Z dokončanjem izgradnje trgovskega objekta pričnejo teči garancijski roki za dobro izvedbo del, ki lahko do trenutka tehničnega pregleda

za pridobitev uporabnega dovoljenja tudi potečejo ali pa se zaradi tega garancijsko obdobje, v katerem objekt obratuje, bistveno skrajša. V tem primeru bi IKEA posledično prevzela tudi stroške povezane z odpravo pomanjkljivosti in morebitnih napak, ki bi jih bil sicer dolžan odpraviti in sanirati izvajalec v garancijski dobi. Iz navedenih razlogov IKEA ugotavlja, da lahko prične z gradnjo trgovskega objekta šele, ko bi bila tveganja glede pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt odpravljena. Vse do takrat pa IKEA svoje gradbene investicijske namere ne more izpolniti pod istimi pogoji, kot veljajo za ostale investitorje.

OPN MOL ID pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt IKEA, od katerega je odvisna tudi otvoritev in pričetek obratovanja trgovine IKEA, veže na pogoj, na katerega investitor nima vpliva in je v izključni sferi tretjih oseb. Navedeno pomeni, da IKEA zaradi omejujočega pogoja svoje investicijske gradbene namere ne more realizirati.

IKEA lahko pri realizaciji svoje investicije zadosti vsem pogojem iz EUP JA-250, razen pogoju glede pridobitve uporabnega dovoljenja, ki je vezan na izpolnitev pogojev in investicije v drugi EUP JA-853. Gradbeni zakon (GZ, (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) določa povsem druge pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja in izdajo uporabnega dovoljenja ne veže na izgradnjo povezovalne ceste. ZUreP-2 prav tako ne določa, da mora OPN vsebovati pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. IKEA tako lahko izpolni vse zakonsko predpisane pogoje za gradnjo in obratovanje objekta.

Predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev v prostoru ne spreminja načina priključevanja trgovskega objekta IKEA na javno cestno infrastrukturo, omogoča pa izgradnjo in odprtje trgovskega objekta IKEA. Predlagano odstopanje ne spreminja nobenih pogojev v EUP JA-853 in ne ukinja izgradnje nove povezovalne ceste med Kajuhovo in Ameriško ulico z vsemi križišči. Novo povezovalno cesto med Kajuhovo in Ameriško cesto je mogoče izgraditi postopoma kot gradnjo linijskega gradbeno inženirskega objekta skladno s 44. členom Gradbenega zakona. Skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji OPN MOL ID se dostopi do objekta uredijo: (1) preko Ulice Ambrožiča Novljana, (2) po načrtovani cesti ob severnem robu EUP JA-250 med Ameriško ulico in Cilenškovo ulico (do izgradnje načrtovane ceste se lahko uporablja obstoječa cesta na zemljiščih s parc. št. 186/28, 186/30, 187/29, 187/39 in 187/41, vse k. o. Moste, ki mora biti do izvedbe načrtovane ceste v javni rabi), (3) z novo predvideno cestno povezavo med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico. Dostopi do objekta za dostavo se uredijo s severne strani preko Ulice Ambrožiča Novljana.

Skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji je ureditev dostave za trgovski objekt IKEA predvidena iz severne strani, po Ulici Ambrožiča Novljana; priključevanje trgovskega objekta pa je predvideno na južni strani, preko nove južne povezovalne ceste, ki se na obstoječe javno cestno omrežje priključuje v rekonstruiranem krožnem križišču Ameriške, Argentinske in Italijanske ulice v BTC. Predvidena ureditev predstavlja začasno stanje v prostoru do navezave nove južne povezovalne ceste na Kajuhovo ulico in ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev ter ne vpliva na izvedbo končnih ureditev v enoti urejanja prostora JA-853 z namensko rabo PC - površine pomembnejših cest, niti v sosednjih enotah urejanja prostora.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

IKEA z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njene gradbene namere – izgradnja trgovskega objekta IKEA - dovoli individualno odstopanje od spodaj navedenega izvedbenega pogoja, vezanega na pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt v enoti urejanja prostora JA-250, ki ga določa OPN MOL ID v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora, brez spremembe OPN MOL ID:

»Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.«

IKEA z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se ji omogoči izvedba investicije – izgradnja in obratovanje trgovskega objekta IKEA pod spodaj navedenimi pogoji, pri čemer je predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja označeno kot prečrtano besedilo v modri barvi:

JA-250

FI - FAKTOR IZRABE (največ) /

FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI 50
(največ %)

FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)
10, razliko do 15 % zelenih površin, ki se ne zagotavljajo na raščnem terenu, je treba nadomestiti z zeleno streho na objektu

VIŠINA OBJEKTOV

do P+5+T; višina predvidene garažne stavbe na vzhodni strani območja ne sme biti višja od terase nakupovalne galerije Kristalne palače; višina označevalnega stolpa do 50,00 m

URBANISTIČNI POGOJI

Glavni vhod v objekt mora biti oblikovno poudarjen, orientiran in navezan na urejeno pešpot v širini najmanj 5,00 m do predvidenega parka v EUP JA-262, ZPp. Ob vhodu v objekt je treba predvideti odprto tlakovano površino.

Najmanj 15 % površine vhodne fasade mora biti zastekljenih in transparentnih.

Na jugovzhodnem vogalu območja je dopustna postavitvev označevalnega stolpa (s svetlobnim napisom za lastne potrebe stavbe v obliki enakokrakega trikotnika z dolžino stranice največ 18,00 m). Znotraj območja je dopustna tudi postavitvev vseh vrst objektov za oglaševanje za lastne potrebe. Na strehi je dopustna postavitvev svetlobnega napisa z višino do 5,00 m nad koto venca strehe.

Na zahodni strani, na meji z obstoječimi objekti tipov NA, NB in NV, je treba zagotoviti zelene površine v širini najmanj 5,00 m.

~~Do pridobitve uporabnega dovoljenja za trgovski objekt je treba urediti dostope, cesto med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico z vsemi križišči na tej cesti, vključno s križiščema na Kajuhovi ulici in Ameriški ulici.~~

Na zemljiščih s parc. št. 319/1, 345/5 in 345/30, vse k. o. Moste, je dopustna gradnja nadomestnih garaž z zemljišč s parc. št. 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 319/8, 319/9, 319/10, 319/11, 319/12, 319/13, 319/14, 319/15 in 319/16, vse k. o. Moste.

PROMETNA

INFRASTRUKTURA

Dostopi do objekta se uredijo:

– preko Ulice Ambrožiča Novljana,

– po načrtovani cesti ob severnem robu EUP JA-250 med Ameriško ulico in Cilenškovo ulico. Do izgradnje načrtovane ceste je dopustna uporaba obstoječe ceste na zemljiščih s parc. št. 186/28, 186/30, 187/29, 187/39 in 187/41, vse k. o. Moste, ki morajo biti do izvedbe načrtovane ceste v javni rabi,

– z novo predvidene cestne povezave med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico.

Dostopi do objekta za dostavo se uredijo s severne strani preko Ulice Ambrožiča Novljana.

OKOLJSKA, ENERGETSKA IN
ELEKTRONSKA
KOMUNIKACIJSKA
GOSPODARSKA
INFRASTRUKTURA

Obstoječi kanalizacijski zbiralnik se prestavi na vzhodni rob območja tako, da se ohrani funkcionalni pomen zbiralnika v kanalizacijskem sistemu. Obseg prestavitve se določi skladno s pogoji upravljavca kanalizacijskega sistema.

Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se prek vzhodnega in južnega roba območja dogradi javno vodovodno omrežje skladno s pogoji upravljavca vodovodnega sistema.

Obstoječe sredjenapetostno elektroenergetsko omrežje s pripadajočimi transformatorskimi postajami se prestavi in preuredi skladno s potrebami načrtovanega objekta in skladno s pogoji upravljavca elektroenergetskega sistema.

Obstoječe nizkonapetostno omrežje se preuredi oziroma odstrani. Vse načrtovano elektroenergetsko omrežje mora biti izvedeno v podzemni izvedbi. Zaradi načrtovane gradnje se ukinejo, prestavijo, preuredijo ali dogradijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja skladno s pogoji upravljavcev teh omrežij.

OKOLJEVARSTVENI POGOJI

Dopustna je ureditev protihrupnih ukrepov.

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 127. – 133. člen ZUrep-2

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP JA-250 so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen Zakon o urejanju prostora (ZUrep-2), Ur.list. RS 61/2017, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti 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.

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.

Skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 se v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 129. členu ZUrep-2, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v OPN in ga tudi ne spreminja. 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.

IKEA zaradi obstoja objektivnih okoliščin iz 1. alineje drugega odstavka 129. člena ZUrep-2 (kot so pojasnjene v točki 3.1 te pobude) ne more zadostiti pogoju za pridobitev uporabnega dovoljenja, kot ga določa OPN MOL ID za EUP JA - 250.

Odstop od pogoja za pridobitev uporabnega dovoljenja za trgovski objekt IKEA pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji iz EUP JA-250, niti se ne spreminja namenska raba prostora. Predlagano odstopanje ne spreminja načina priključevanja trgovskega objekta IKEA na javno cestno infrastrukturo. Prav tako ne spreminja nobenih pogojev v EUP JA-853 in ne ukinja izgradnje nove povezovalne ceste med Kajuhovo in Ameriško ulico z vsemi križišči. Novo povezovalno cesto med Kajuhovo in Ameriško cesto je mogoče izgraditi postopoma kot gradnjo linijskega gradbeno inženirskega objekta skladno s 44. členom Gradbenega zakona. Predlagana sprememba ne posega v sosednja zemljišča, ne spreminja pogojev iz drugih enot urejanja prostora in tudi ne spreminja OPN MOL ID.

Predvidena ureditev predstavlja začasno stanje v prostoru do navezave nove južne povezovalne ceste na Kajuhovo ulico in ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev ter ne vpliva na izvedbo končnih ureditev v EUP JA-853 z namensko rabo PC – površina pomembnejših cest, niti v sosednjih EUP. Odstopanje od pogojev za pridobitev uporabnega dovoljenja tako na samo izgradnjo nove ceste med Kajuhovo ulico in Ameriško ulico ne vpliva in izgradnje te ceste ne ukinja. Z lokacijsko preveritvijo se spreminja samo prostorski izvedbeni pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja, na katerega investitor IKEA zaradi obstoja objektivnih okoliščin ne more vplivati in ga izpolniti.

Pogoj, od katerega se z lokacijsko preveritvijo odstopa, je pogoj, ki ga Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) ne določa kot zakonsko obvezni pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. S predlaganim odstopanjem investitor tako ne posega v zakonsko predpisane pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Individualno odstopanje je tudi dopustno, saj so izpolnjeni pogoji, kot jih določa četrti odstavek 129. člena ZUrep-2:

1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Predlagano odstopanje ne spreminja načina priključevanja trgovskega objekta na javno cestno infrastrukturo, niti ne spreminja načrtovane izgradnje nove povezovalne ceste med Kajuhovo in Ameriško ulico.

Predlagano odstopanje omogoča hitrejšo izgradnjo in odprtje trgovskega objekta IKEA, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj nakupovalnega središča BTC, prepoznavnost Mestne občine Ljubljana in tudi realizacijo projekta Partnerstvo Šmartinka. IKEA bo prav tako omogočila nova delovna mesta. Predlagano odstopanje bo celo omogočilo hitrejšo izgradnjo nove javne ceste, ki se bo gradila skladno s 44. členom Gradbenega zakona.

Navedeno je javnem interesu, saj se s tem izboljšuje javna cestna infrastruktura občine.

Skladnost z OPN MOL SD

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – z OPN MOL SD. Cilji prostorskega razvoja MOL so med drugim podpora podjetništvu (odpiranje tehnoloških parkov in podjetniških con, prostorska podpora domačim in tujim investicijam), povečanje mednarodne konkurenčnosti Ljubljane ter razvoj Ljubljane kot močnega gospodarskega središča, širjenje gospodarskega in ustvarjalnega vpliva MOL v širši prostor Evrope in sveta.

Predlagano odstopanje je v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja, prenova in ustrezna izraba degradiranih območij ter zgraditev že začelih ali načrtovanih projektov.

Obravnvano območje je del kompaktnega mesta (eno od treh značilnih območij MOL), za katerega OPN MOL SD med osnovnimi usmeritvami za prostorsko urejanje določa, da je treba kompaktno mesto razvijati predvsem z razvojem »navznoter«, z zgoščevanjem poselitve, prenovo, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. Prednostna je izgradnja na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij; območja notranjega razvoja imajo prednost pred širitvijo naselij.

Predlagano odstopanje je prav tako v skladu z usmeritvami za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru za trgovske centre s ciljem razvijanja trgovskih središč v pogledu mednarodne konkurenčnosti, tako da lahko tekmujejo z drugimi v širšem gravitacijskem področju (Gradec, Zagreb, Trst, Reka). Zasnova prostorskega načrtovanja trgovskih centrov tako predvideva razvijanje in dopolnjevanje trgovskih središč predvsem na sedanjih lokacijah ter zagotavljanje možnosti izboljšanja trgovinske ponudbe in drugih programov.

S predlaganim odstopanjem bi bili omogočeni zagotavljanje smotrne rabe prostora in pogojev za krepitev gospodarskega razvoja, 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 izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

2. Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Omejujoč pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja družbe IKEA ne omejuje samo pri pričetku obratovanja trgovine, temveč riziki nastanka nesorazmernih stroškov omejujejo tudi pričetek gradnje trgovskega objekta. Investitor IKEA tako kljub temu, da je lastnik zemljišča, nima vpliva na pričetek izgradnje in obratovanja trgovine IKEA, saj je izpolnitev pogojev za pridobitev uporabnega dovoljenja v izključni sferi tretjih oseb. Navedeno pomeni, da IKEA zaradi omejujočega pogoja svoje investicijske gradbene namere ne more realizirati.

IKEA bi s predlaganim odstopanjem lahko pričela graditi trgovski objekt in ga po končani gradnji tudi takoj odprla ter pričela z obratovanjem. IKEA bi lahko dosegla gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta – izgradnjo in odprtje trgovskega objekta, ob hkratnem upoštevanju drugih izvedbenih pogojev iz EUP JA-250 OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

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

3. Vplivi nameravane gradnje

S predlagano lokacijsko preveritvijo bi se IKEA dovolilo individualno odstopanje od pogoja za pridobitev uporabnega dovoljenja, medtem ko bi bilo vsem drugim pogojem iz EUP JA-250 OPN MOL ID zadoščeno. S predlagano lokacijsko preveritvijo se ne spreminja videz trgovskega objekta IKEA, prav tako se ne spreminjajo drugi pogoji iz EUP JA-250 ali sosednjih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje je izključno individualno in se nanaša na časovni trenutek pridobitve uporabnega dovoljenja. IKEA bo uporabno dovoljenje pridobila skladno s pogoji iz Gradbenega zakona. Predlagana lokacijska preveritev prav tako ne pomeni spremembe OPN, saj se nanaša zgolj na individualnega investitorja IKEA. Zaradi navedenega gradnja trgovskega objekta IKEA ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj je gradnja trgovskega objekta v enoti urejanja prostora JA-250 predvidena že od leta 2015. Postopna gradnja nove povezovalne ceste prav tako ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj je nova povezovalna cesta predvidena že v projektu Partnerstvo Šmartinka, ki je bil podlaga za izdelavo OPN MOL ID. Predlagana lokacijska preveritev tudi pomeni začasno stanje v prostoru in na končne rešitve izgradnje povezovalne ceste ne vpliva.

Z lokacijsko preveritvijo se dovoli IKEA individualno odstopanje od izvedbenih pogojev brez spremembe OPN MOL ID. Navedeno pomeni, da se izvedbeni pogoji in možnosti za izgradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj JA-250 OPN MOL ID, niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo niti zmanjšujejo.

Predlagana ureditev je zgolj začasno stanje in v ničemer ne spreminja končnega stanja izgradnje nove povezovalne ceste skupaj s križiščem med Kajuhovo in Kavčičevo ulico.

Vplivi na bivalne in delovne razmere in drugi vplivi so razvidni iz elaborata in priloženih strokovnih podlag.

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

4. Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni pogoji

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom – s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04 (v nadaljevanju tudi SPRS ali Strategija), ki je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru in podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države, postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru ter določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS je vodilo za vse druge ravni načrtovanja prostorskega razvoja.

Poselitveni razvoj se v skladu s SPRS načrtuje tako, da med drugim ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in poudarja notranji razvoj naselij, ki ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prednostna razvojna usmeritev je prenova, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj ter vzpostavlja ponovno rabo opuščениh območij in sanira degradirana območja. Celovita sanacija takšnih območij se po SPRS izvaja v prostorsko zaokroženih območjih na podlagi usklajenih programskih izhodišč in prostorskih načrtov ter z zagotovljenimi finančnimi viri, pri čemer je posebno pomembno usklajevanje interesov vseh pri tem udeleženih subjektov, zlasti lastnikov nepremičnin, investitorjev, planerjev in mestne uprave.

Strategija določa tudi, da naj bo del novih zemljišč v funkciji sanacije obstoječega stanja, ki vključuje aktiviranje prostorskih in drugih potencialov obstoječih objektov, večji obseg zemljišč pa naj se nameni razvoju gospodarstva, zlasti na območjih z dobrimi prometnimi povezavami in primernimi prostorskimi možnostmi.

Obravnavano območje je degradirano urbano območje, kjer je bil potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi opuščanja/usihanja dejavnosti, družbenega prestrukturiranja oziroma za ta prostor neustrezne rabe z vidika izkoriščenosti.

S predlaganim odstopanjem in ureditvijo bi bila omogočena reurbanizacija degradiranega urbanega območja, povečana izkoriščenost obravnavanega območja ter med drugim omogočene možnosti za gospodarski razvoj širšega območja.

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

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 na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi.

Skladnost s pravnimi režimi

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnim režimom, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena ZUreP-2. Uporabno dovoljenje se izdaja skladno z Gradbenim zakonom. Gradbeni zakon v členih od 68 do 76 določa povsem druge pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja in ne pogojuje izdaje uporabnega dovoljenja na izgradnjo povezovalne ceste. ZUreP-2 prav tako ne določa, da mora OPN vsebovati pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja, saj pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja določa že Gradbeni zakon.

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

4. Priloge	
<input checked="" type="checkbox"/>	I. Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA JA-250 Datum izdelave elaborata: julij 2018 Izdelovallec elaborata: LUZ d. d., Verovškova 64, Ljubljana, Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. ZAPS ident. št. izdelovalca: 1520 A
<input type="checkbox"/>	II. Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vlaga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
<input type="checkbox"/>	III. Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
<input type="checkbox"/>	IV. Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

- 1. Pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.**

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

IKEA Slovenija, d.o.o.

Vladislav Necić, Vodja gradbenega projekta pri IKEA

Ime in priimek

B. Hecy

Lastnoročni podpis

IKEA®

Slovenija, d.o.o.

Žig

(za pravne osebe)

2