

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PROSTORSKO ENOTO P10 V OBMOČJU ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA

Pobudnik oz. investitor:

VILHARJEVA Centralne dejavnosti,
razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana

Izdelovalec:

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

Odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig

Podpis:



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

Odgovorni vodja izdelave elaborata:

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

Številka projekta:

Žig

Podpis:



Sodelavca:

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

Pravne podlage:

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

Številka naloge:

UP 21-006

Datum projekta:

Maj 2021

VSEBINA:

I	UVOD	3
1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OBMOČJE OBDELAVE	4
3.	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	6
3.1	OBSTOJEČE STANJE ZEMLJIŠČA	6
3.2	LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	6
3.3	SOSEDNJA ZEMLJIŠČA	7
II	PRAVNI TEMELJ	8
1.	VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI	8
2.	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	8
3.	IZVLEČEK IZ ZN	9
4.	IZVLEČEK IZ ZUREP-2	11
5.	VAROVANA OBMOČJA	13
6.	LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	17
III	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	18
1.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI	18
1.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	18
1.2	OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA AKTA:	18
1.3	PREDLOG ODSTOPANJA	18
1.4	OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN:	18
1.5	OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA:	21
2.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE VIŠINE STAVBE	22
2.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	22
2.2	OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA:	23
2.3	PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	23
2.4	OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	23
2.5	OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	24
IV	GRAFIČNI NAČRTI	26
1.	IZSEK IZ OPN MOL ID Z MEJO OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE, M 1:2000	26
2.	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRU, M 1:1000	26
3.	ZAZIDALNA SITUACIJA Z NAČRTOM ZELENIH POVRŠIN – NIVO STREH IZ ZN Z MEJO OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE, M 1:1000	26
4.	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI)	26
5.	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI)	26
6.	IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI)	26
V	VIRI IN LITERATURA	27

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, VILHARJEVA Centralne dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu investitor), je lastnik zemljišč, ki se skladno z OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PC-12, za katero je določena namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Zemljišča se nahajajo v območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121, v nadaljnjem besedilu: ZN). Zemljišča se v skladu z ZN nahajajo v prostorski enoti P10.

Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča znotraj prostorske enote P10, ki so v lasti investitorja (v nadaljnjem besedilu: Zemljišča).

Zemljišča se nahajajo med Vilharjevo cesto na severni strani in železniškimi tiri na južni strani. Vzhodno od zemljišč je obstoječi objekt Slovenskih železnic, na zahodni strani pa severni vhod v Podhod Bežigravska vrata. Vse stavbe so bile z zemljišča že odstranjene, površine v območju lokacijske preveritve so v uporabi kot makadamsko parkirišče.

Skladno z veljavnim ZN je na zemljiščih načrtovana gradnja dveh med seboj povezanih stavb, namenjenih poslovno-upravnim dejavnostim, hotelu in bivanju, s podzemno garažo.

Investitor namerava v načrtovanih stavbah zgraditi poslovne prostore, morda tudi stanovanja in hotel, vsaj delno pa želi stavbi nameniti tudi spremljajočim dejavnostim, kot so trgovina, gostinstvo ter storitvene in druge dejavnosti, primerne za lokacijo na robu mestnega središča. V kletnih etažah so načrtovani parkirišča ter servisni in spremljajoči prostori predvidenih programov, morda tudi manjši gostinski lokal.

V skladu z 10. členom ZN sta pod naslovom »Etažnost in višine objektov« za stavbe v prostorski enoti P10 določena naslednja etažnost in višina:

- objekt A10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B102: 4K+ / +2, h = maksimalno 14 m

V istem členu ZN je pojasnjeno, da je maksimalna višina maksimalni višinski gabarit objekta nad terenom, ki je določen z najvišjo točko venca objekta, nad to koto je dovoljena le izvedba strešne konstrukcije, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde.

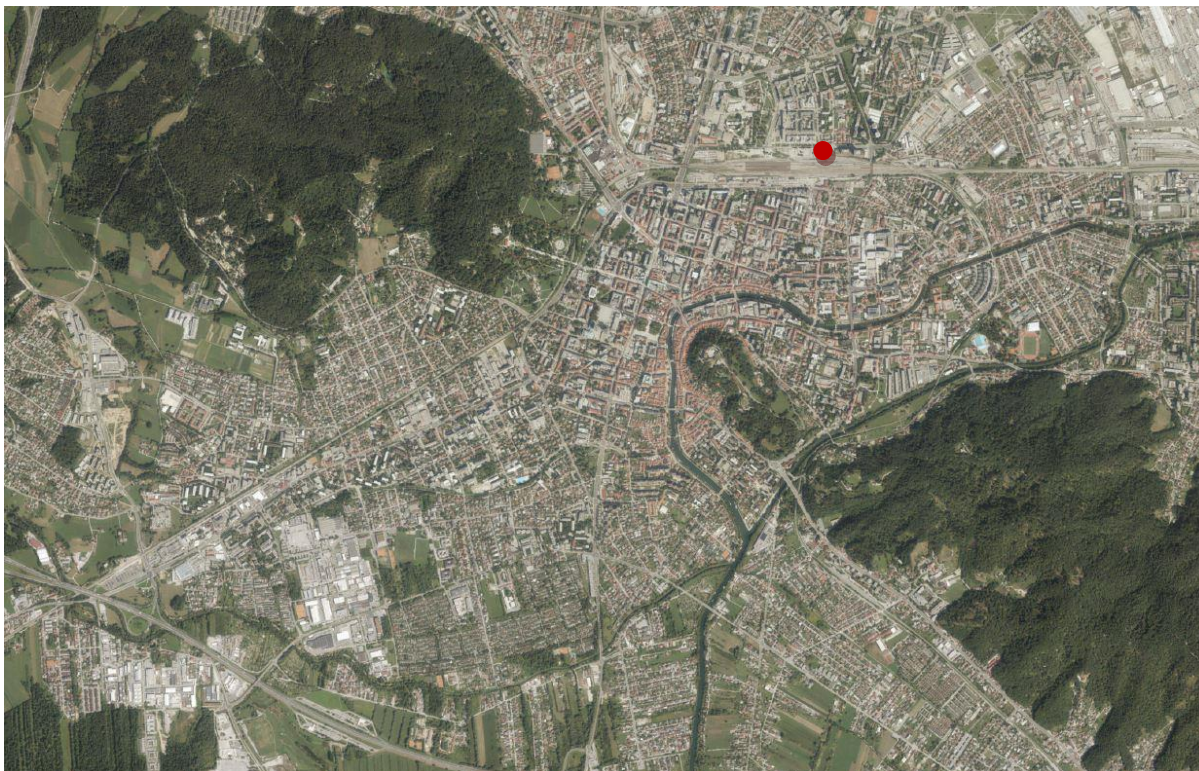
Investitor želi urediti streho kot aktivno zeleno površino, dostopno uporabnikom in obiskovalcem stavbe. Nad zaključnim vencem stavb želi izvesti servisne prostore (dostope na streho z vetrolovi in nadstreški, inštalacijske prostore ter depo z opremo za vzdrževanje strehe), kar z ZN ni predvideno.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- dopustitev spremljajočih dejavnosti v načrtovanih stavbah v prostorski enoti P10 in
- dopustitev izvedbe servisnih prostorov na strehi stavbe.

S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen ZN, to je realizacija izgradnje stavb z raznolikimi programi ter ureditev aktivne zelene strehe.

2. OBMOČJE OBDELAVE



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

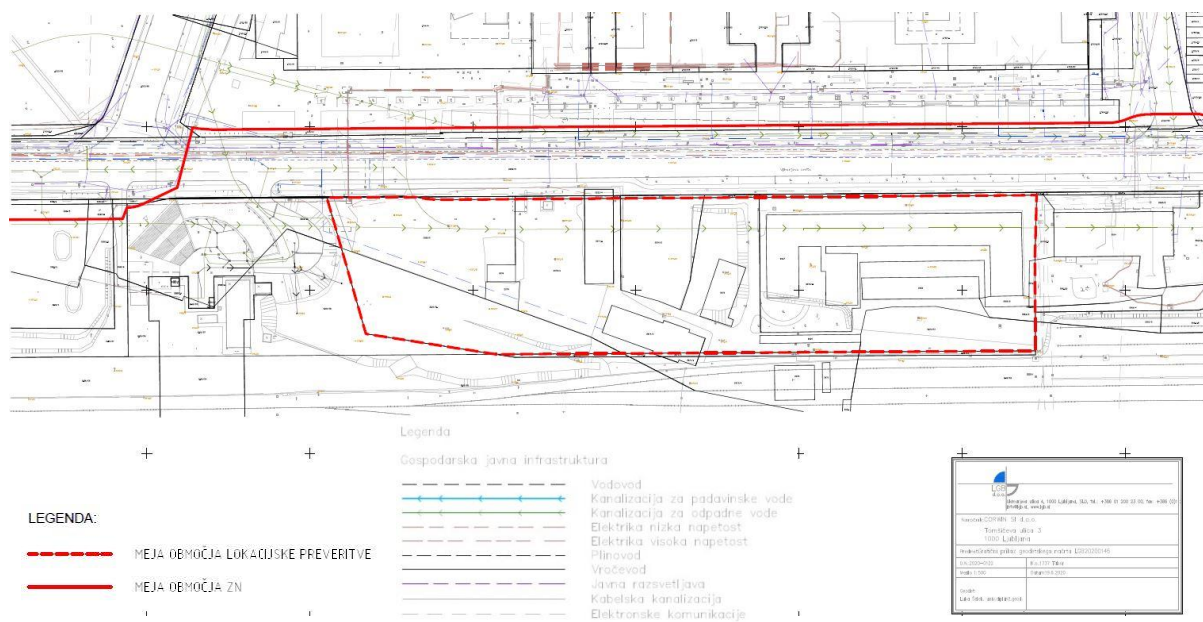
Območje se nahaja v katastrski občini 1737 Tabor.

Površina celotnega območja ZN znaša 31,65 ha.

Skupna površina območja lokacijske preveritve znaša 9.897 m².



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



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

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

3.1 Obstoječe stanje zemljišča

Zemljišča se nahajajo med Vilharjevo cesto na severni strani in železniškimi tiri na južni strani. Vzhodno od zemljišč je obstoječi objekt Slovenskih železnic, na zahodni strani pa severni vhod v Podhod Bežigradska vrata. Vse stavbe so bile z zemljišča že odstranjene. Teren v območju lokacijske preveritve je raven. Površine v območju lokacijske preveritve so v uporabi kot makadamsko parkirišče, ki je dostopno z Vilharjeve ceste.

3.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

parc. št.	k. o.	površina (m ²) GURS	lastnik
2061/2	(1737) Tabor	25	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2061/3	(1737) Tabor	1	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2066/2	(1737) Tabor	43	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2066/3	(1737) Tabor	62	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2067	(1737) Tabor	1247	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2068	(1737) Tabor	238	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2069	(1737) Tabor	74	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2073/6	(1737) Tabor	2418	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2073/11	(1737) Tabor	1231	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2074/3	(1737) Tabor	257	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2075	(1737) Tabor	161	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2076/2	(1737) Tabor	710	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2077/1	(1737) Tabor	229	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2078	(1737) Tabor	45	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2079	(1737) Tabor	73	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2080/5	(1737) Tabor	1240	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2106/21	(1737) Tabor	1203	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana
2106/23	(1737) Tabor	641	Vilharjeva Centralne Dejavnosti, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Prostorski portal RS, marec 2021)



Slika 4: Prikaz lastništva na območju lokacijske preveritve

3.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča s parcelnimi številkami 2080/13, 2080/4, 2073/9, 2077/2, 2073/8, 2076/1, 2073/5, 2073/12, 2073/14, 2073/13, 2061/10, 2066/4, 2066/5, 2106/24, 2106/55, 2073/4, 2072, 2070, 2074/1, 2073/7, 2074/4, 2073/10, 2106/22, 2106/58 v k. o. 1737 Tabor, ter zemljišča 2232/4, 2232/5 in 2232/6 v k.o. 2636 Bežigrad.

Zemljišča in deli zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve, so v lasti MOL, Republike Slovenije in investitorja. Od zgoraj navedenih zemljišč so zemljišča s parcelnimi številkami 2080/4, 2073/9, 2077/2, 2073/8, 2076/1, 2073/5, 2073/12, 2106/24, 2073/7, 2074/4, 2073/10, 2106/22 vsa v k. o. Tabor, v lasti investitorja.



Slika 5: Prikaz lastništva sosednjih zemljišč na območju lokacijske preveritve

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

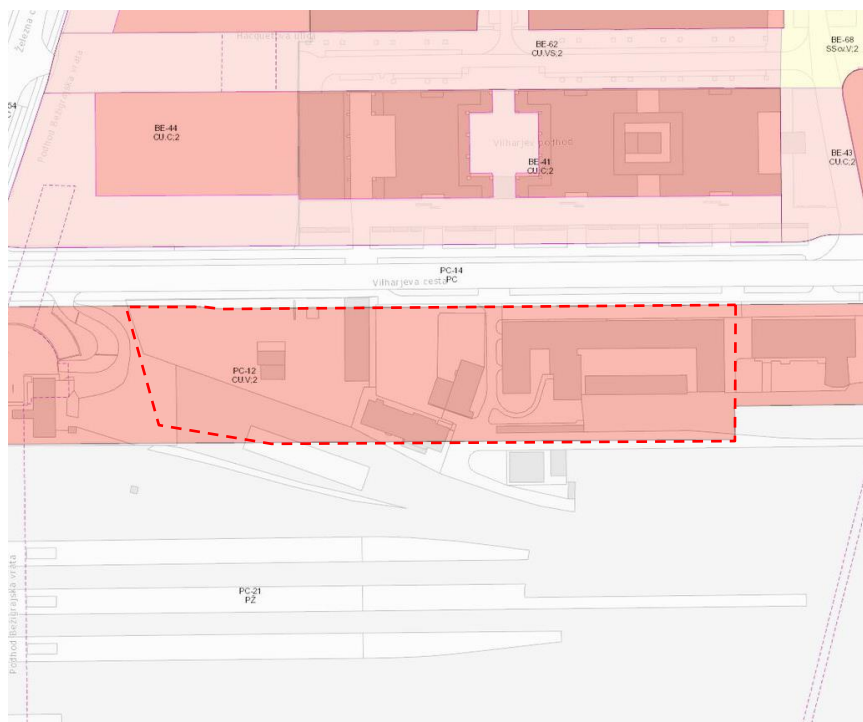
Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

- 127., 129., 131., 132. in 133. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18),
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obj., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 78/19 - DPN), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID,
- **Odlok o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana** (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121), v nadaljnjem besedilu: ZN.

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

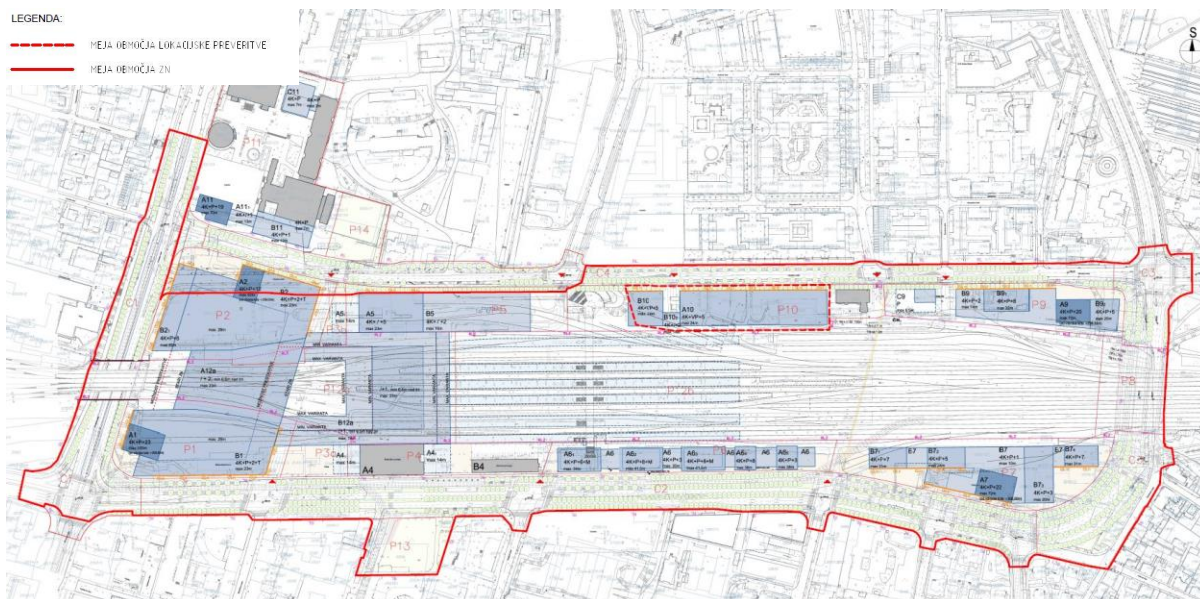
Območje lokacijske preveritve se nahaja v delu EUP PC-12 z namensko rabo CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti. V EUP VI-521 je dopustni tip objekta V – visoka prostostoječa stavba.

Območje se ureja na podlagi določil ZN.

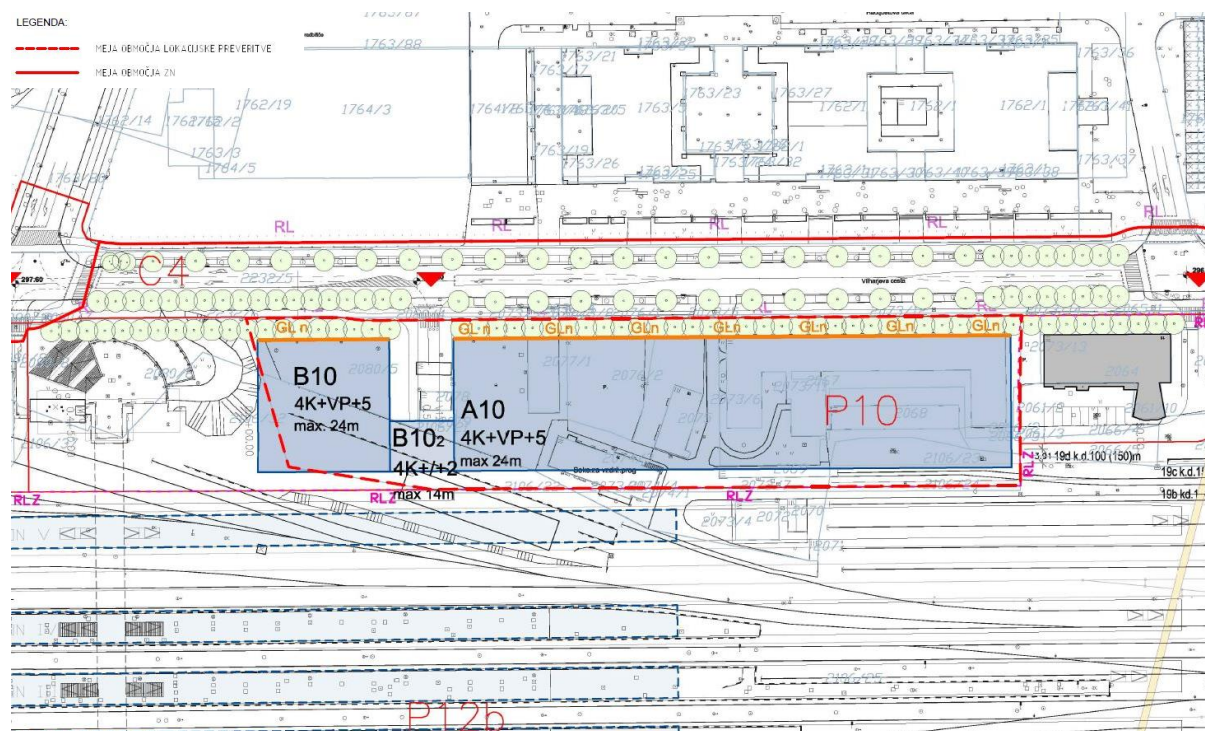


Slika 6: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju ZN

3. IZVLEČEK IZ ZN



Slika 7: Arhitekturna zazidalna situacija – širše območje ZN



Slika 8: Arhitekturna zazidalna situacija - ožje območje

Z zazidalnim načrtom se načrtuje vsebinska in fizična prenova ureditvenega območja Potniškega centra Ljubljana, katerega površine so namenjene gradnji objektov, ureditvi utrjenih in zelenih površin ter prometnim in komunalnim ureditvam. Zazidalni načrt bo vzpostavil pogoje za ustrežnejšo povezanost severnega in južnega dela mestnega središčnega območja. Predvideni objekti so načrtovani za poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja, za potrebe prometne in logistične dejavnosti, predvsem za železniško potniško postajo in avtobusno postajo in za garaže.

(2. člen odloka)

Zemljišča se nahajajo v prostorski enoti P10, kjer so načrtovani naslednji posegi:

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov,
- gradnja objektov in podzemnih garaž,
- urejanje parkirnih mest na terenu.

Prostorska enota P10 ima predvidenih okvirno 43.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin (BEP), v katerih so dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel, bivanje (do 30 % nadzemnih BEP prostorske enote) in okvirno 42.900 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.

(8. člen odloka)

V vzhodnem delu prostorske enote P10 se nahaja obstoječi objekt Slovenskih železnic, zahodno od njega pa sta na predmetnih Zemljiščih predvidena dva nova objekta Slovenskih železnic.

- objekt A10: 156 m x 37 m
- objekt B10 37 m x 37 m
- objekt B102 18 m x 14 m
- kletna etaža: 233 m x 46 m

Etažnost in višine načrtovanih objektov v prostorski enoti P10 so:

- objekt A10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B102: 4K+ / +2, h = maksimalno 14 m

Strehe novih objektov v prostorski enoti P10 so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6°. Ravne strehe naj bodo pretežno izvedene kot terasne zelene površine. Dovoljena je zaščita vhodov z nadstreški. Strehe nadstreškov so lahko ravne, eno- ali večkapne z naklonom do 6°.

(10. člen odloka)

Na obstoječih objektih v prostorski enoti P10 so dovoljene adaptacije znotraj obstoječih gabaritov, rekonstrukcije, nadomestne gradnje, investicijsko-vzdrževalna dela in spremembe namembnosti v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost.

(11. člen odloka)

Parkirna mesta za potrebe objektov se zagotavlja predvsem v kletah objektov. Za objekte v prostorski enoti P10 je določeno število parkirnih mest predvidenih v okviru funkcionalnega zemljišča objekta na nivoju terena. Glede na namembnost objektov je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za zaposlene oziroma stanovalce in obiskovalce. Zagotoviti je potrebno ustrezno število parkirnih mest za invalide.

(13. člen)

Vsi objekti znotraj ureditvenega območja morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturo omrežje, in sicer: kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, vročevodno, hladovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Dopustne so spremembe tras komunalnega kolektorja, posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

(14. člen)

ZN dopušča določena odstopanja pri zmogljivosti, številu in florisni obliki kletnih etaž, pri številu nadzemnih etaž znotraj maksimalnega dopustnega gabarita objekta, pri višinski regulaciji terena ter pri načrtovanju prometne ureditve, komunalnih vodov in naprav.

(28. člen odloka)

4. IZVLEČEK IZ ZUreP-2

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

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

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

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

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

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

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

- omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške. Zakon zgolj primeroma našteva take objektivne okoliščine, ki so fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč. Navedeni primeri objektivnih okoliščin niso omejujoči in edini, saj zakon izrecno določa, da so to lahko tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki izpolnjujejo pogoje iz (i) in (ii).
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ter tehničnimi in tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določajo 1., 2. in 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

- zaradi obstoja omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije ter terja nesorazmerne stroške,
- zaradi obstoja 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 ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ter
- zaradi medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Lokacijska preveritev za dopustitev spremljajočih dejavnosti v prostorski enoti P10 se predlaga zaradi objektivne okoliščine, ki jo določata 1. in 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi obstoja medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta, ter zaradi spremembe investitorja, ki predstavlja omejujočo okoliščino

v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in omejuje izvedbo investicije ter terja nesorazmerne stroške na strani investitorja, kot je določeno v 1. alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Lokacijska preveritev za dopustitev izvedbe »aktivne zelene strehe« in servisnih dejavnosti na strehi stavbe se predlaga zaradi objektivne okoliščine, ki jo določa 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi nameravane uporabe 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.

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

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

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

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

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

5. VAROVANA OBMOČJA

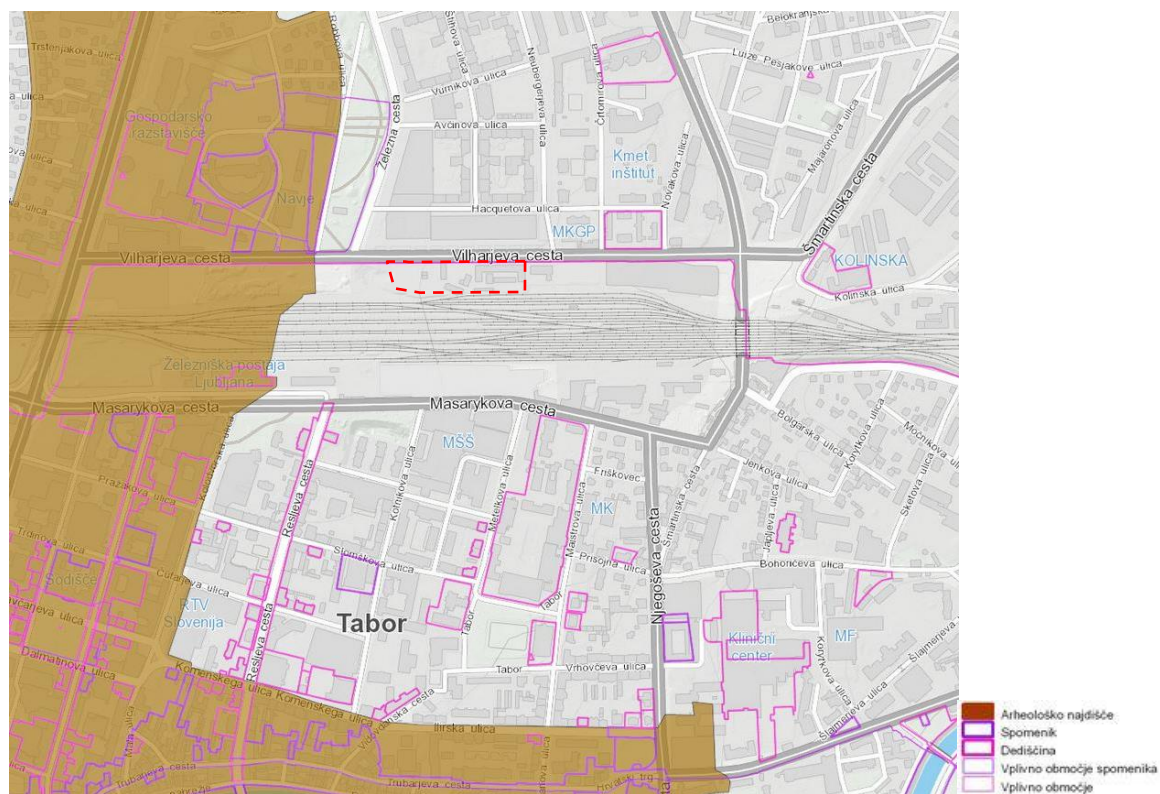
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	NE	
Kulturna dediščina	DA	Ljubljana – Mestno jedro, naselbinska dediščina (evidenčna številka 328)
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	NE	
Varstvo pred poplavami – načrtovani omilitveni ukrepi	NE	
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	NE	
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let: $g = 0,285$
Hrup	DA	III. stopnja varstva pred hrupom, možno preseganje dopustnih vrednosti
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture
Priletno-vzletni koridor helikopterja	DA	Priletno-vzletni koridor helikopterja BTC

Tabela 2: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Območja kulturne dediščine

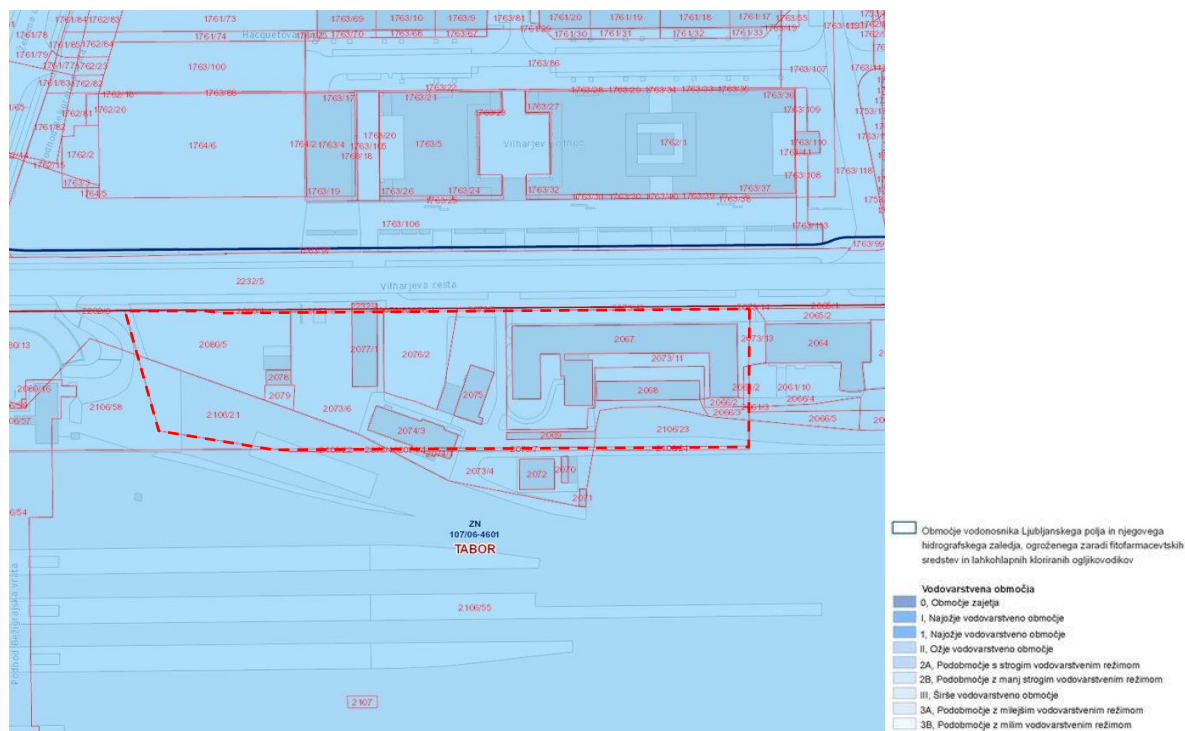
Zemljišča se nahajajo v območju naselbinske dediščine Ljubljana – Mestno jedro z evidenčno številko 328.



Slika 9: Prikaz območij kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva voda

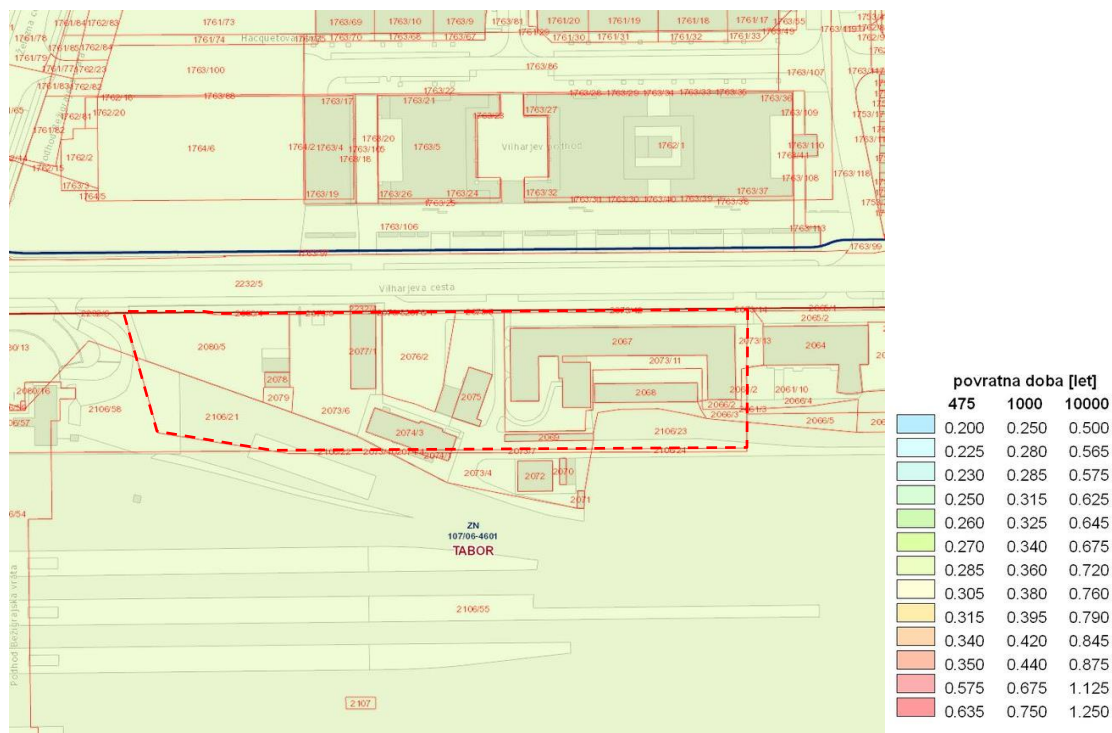
Zemljišča se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja nahajajo na območju režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom.



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

Potresno nevarna območja

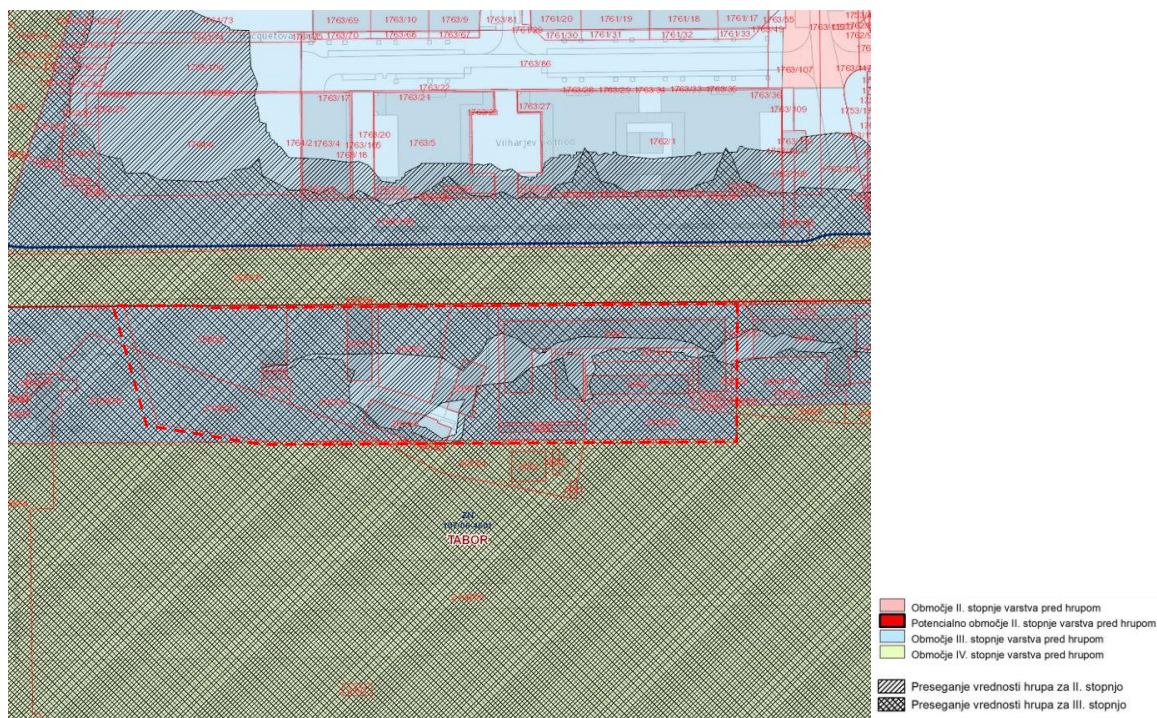
Območje se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285.



Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva pred hrupom

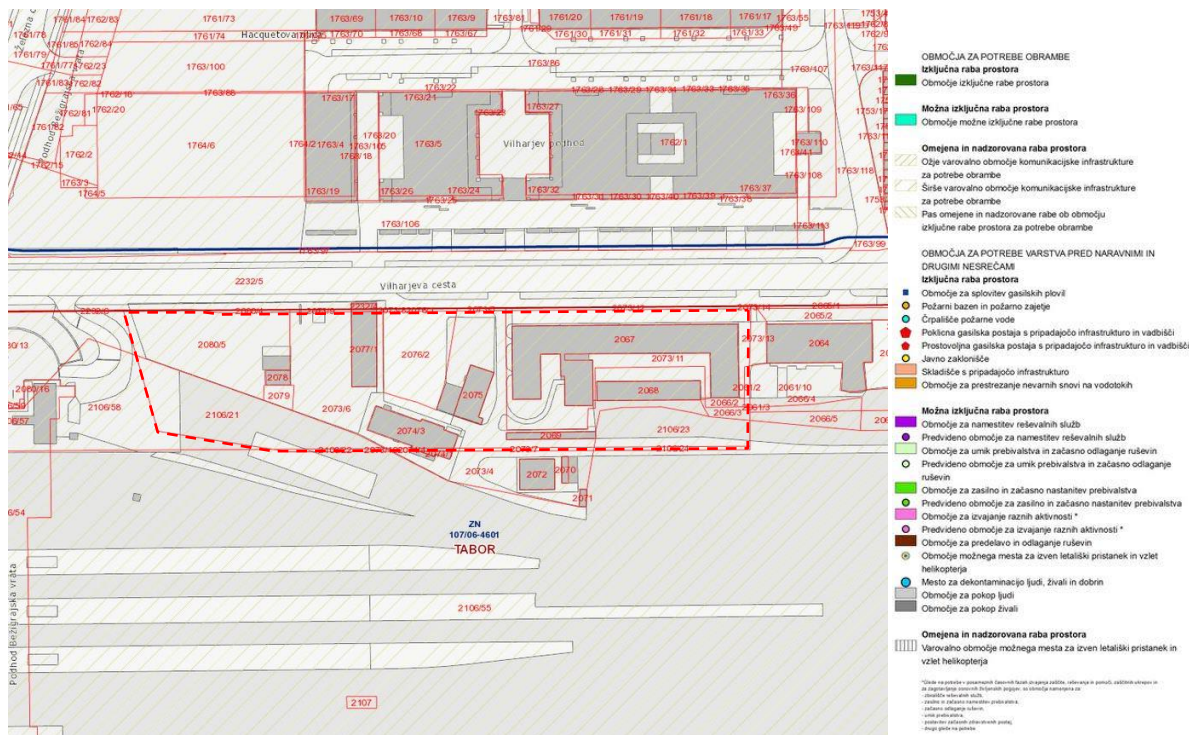
Zemljišča se nahajajo v območju III: stopnje varstva pred hrupom. Večji del zemljišč je v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti hrupa za III. stopnjo.



Slika 12: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Območja obrambe in varstva pred drugimi nesrečami

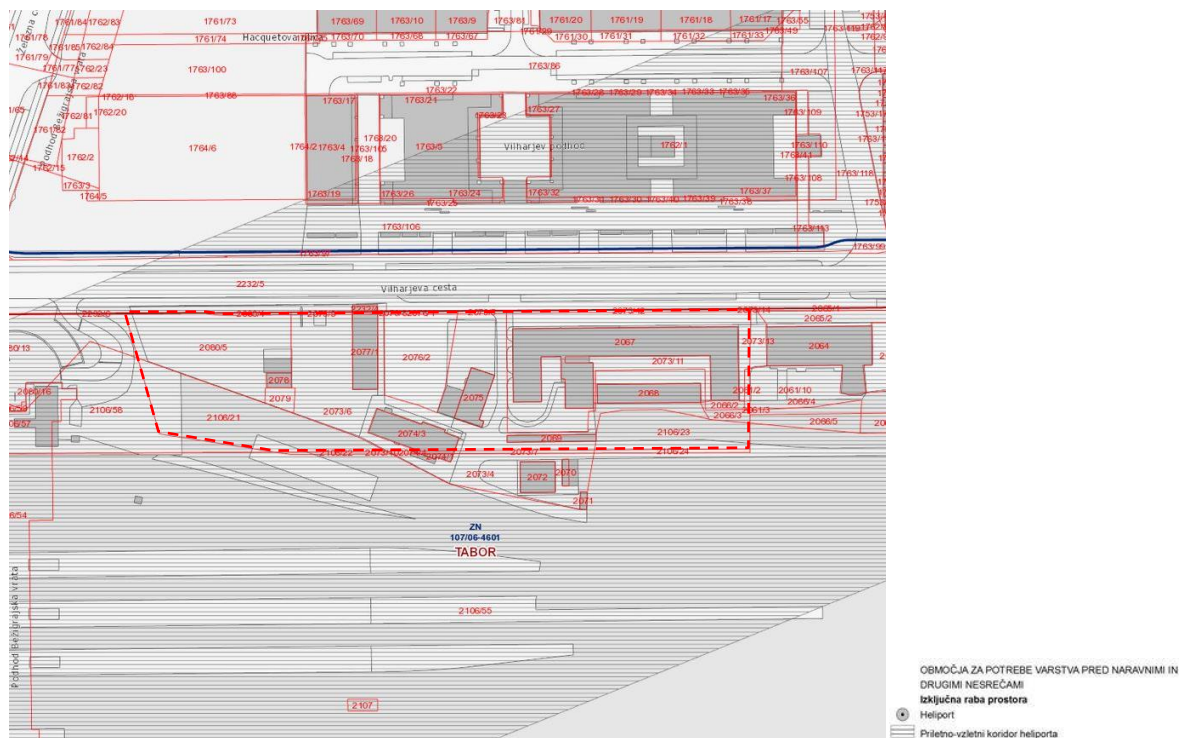
Zemljišča se nahajajo v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Za stavbe, katerih višina nad terenom presega 25,00 m, je treba v širšem okolišu območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.



Slika 13: prikaz območij za potrebe obrambe

Območja priletno-vzletnega koridorja helikopterja

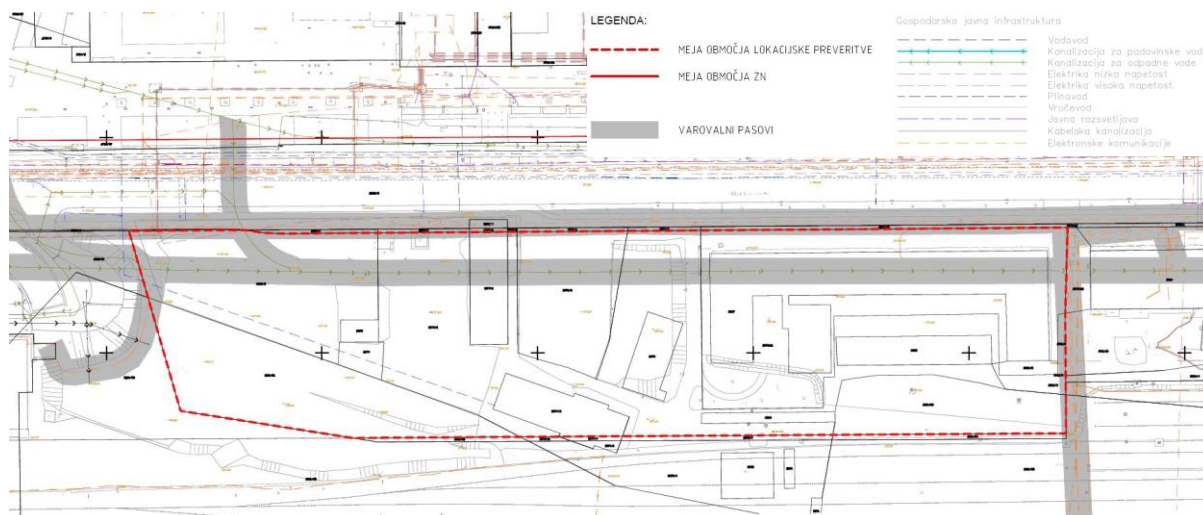
Zemljišča se nahajajo v priletno-vzletnem koridorju heliporta BTC. Za gradnjo objektov, ki se nahajajo v območju priletno-vzletnega koridorja, je treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za zračni promet.



Slika 14: prikaz območij priletno-vzletnega koridorja helikopterja

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Preko Zemljišč poteka kanalizacijski vod za odpadne vode s širino varovalnega pasu 3m. Na zahodni, vzhodni in severni rob Zemljišč segata varovalna pasova omrežja elektronskih telekomunikacij širine 3m.



Slika 15: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture

Pravni režimi:

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

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- varstvo pred poplavami,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

6. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

III ODPSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- dopustitev spremljajočih dejavnosti v načrtovanih stavbah v prostorski enoti P10 in
- dopustitev izvedbe servisnih prostorov na strehi stavb.

S predlaganim odstopanjem bi bil dosežen gradbeni namen ZN, to je realizacija izgradnje stavb z raznolikimi programi, primernimi za območje Potniškega centra ter ureditev aktivne zelene strehe.

1. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

1.1 Namen lokacijske preveritve

Investitor namerava na obravnavanih Zemljiščih zgraditi poslovni stavbi z raznolikimi spremljajočimi programi, primernimi za mestno središče in kompatibilnimi z dejavnostmi, ki so sicer načrtovane v območju ZN.

V skladu z 8. členom ZN so v prostorski enoti P10 v etažah nad terenom dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel in bivanje. V etažah pod terenom so dopustne podzemne garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.

Z lokacijsko preveritvijo naj se v načrtovanih stavbah, poleg dejavnosti iz 8. člena ZN, dopustijo tudi trgovske, gostinske, druge storitvene, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter izobraževalne, kongresne, sejemske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti.

1.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Lokacijska preveritev se nanaša na 20. odstavek poglavja »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti« v 8 členu ZN, ki se glasi:

»Prostorska enota P10 ima predvidenih okvirno 43.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin (BEP), v katerih so dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel, bivanje (do 30 % nadzemnih BEP prostorske enote) in okvirno 42.900 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.«

1.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 8. členu ZN, v 20. odstavku poglavja »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti«, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se poleg dejavnosti, določenih v 20. odstavku poglavja »Načrtovani posegi, predvidene dejavnosti in zmogljivosti« v 8. členu ZN, dopustijo tudi trgovske, gostinske, druge storitvene, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter izobraževalne, kongresne, sejemske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti.«

1.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede dopustnih dejavnosti v prostorski enoti P10, izhaja iz:

- a) omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ter terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja;
- b) obstoja medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v ZN predstavljata torej 1. in 3. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ad a)

Objektivna okoliščina v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije je zagotovo sprememba investitorja in sprememba lastništva Zemljišč. Odločitev Slovenskih železnic, da opusti izvedbo investicije na Zemljiščih, je poslovna odločitev Slovenskih železnic, na katero investitor nima vpliva.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki jih za stavbi v prostorski enoti P10, določa ZN, so bili pripravljeni za namene investicije Slovenskih železnic in glede na takratne poslovne potrebe Slovenskih železnic, zato prostorski izvedbeni pogoji ZN niso primerni za stavbe v javni rabi, kot bodo stavbe investitorja.

Stavbi v območju prostorske enote P10 sta bili načrtovani na podlagi že izdelanih projektov za potrebe Slovenskih železnic, kar je razvidno iz naslednjih delov ZN:

- Prostorska enota P10:
V vzhodnem delu območja se nahaja obstoječi objekt Slovenskih železnic na zahodni strani pa sta predvidena dva nova objekta Slovenskih železnic.
(10. člen)
- Za objekt v prostorski enoti P10, objekt Slovenskih železnic, je že izdelana projektna dokumentacija, v kateri je že načrtovana priključitev na vodovodno omrežje.
(17. člen)
- Potrebno bo izdelati nov priključni plinovod do obstoječega objekta slovenskih železnic od glavnega plinovoda na južni strani Masarykove ceste in ukiniti obstoječ plinovod v trasi načrtovanega zaradi izgradnje komunalnega kolektorja na delu njegove trase.
(18. člen)

Stavbi za potrebe Slovenskih železnic sta bili tako primarno načrtovani kot stavbi za lastne potrebe in za stanovanja, med tem ko namerava sedanjí investitor graditi stavbi za javno rabo.

Zaradi tega prostorski izvedbeni pogoji v ZN določajo omejen obseg dejavnosti v prostorski enoti P10, čeprav so te dejavnosti dopustne tako skladno z 2. členom ZN, torej so dopustne v tej EUP, v kateri se nahaja Zemljišče, kakor tudi v okviru namenske rabe Zemljišča (t.j. centralne dejavnosti). Zaradi spremembe lastništva in poslovne odločitve Slovenskih železnic, da na Zemljiščih ne gradijo poslovne stavbe, so zagotovo objektivne okoliščine, na katere investitor ne more vplivati, ga pa omejujejo pri izvedbi njegove investicije, saj mu onemogočajo izvedbo investicije na način, da zgradi stavbi za javno rabo z raznolikimi dejavnostmi, ki so primerne in potrebne za območje Potniškega prometa Ljubljana.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz 1. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ad b)

ZN v 2. členu določa, da so predvideni objekti v območju načrtovani za poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja, za potrebe prometne in logistične dejavnosti, predvsem za železniško potniško postajo in avtobusno postajo in za garaže.

Skladno z 8. členom ZN ima prostorska enota P10, kamor so uvrščena tudi Zemljišča, predvidenih okvirno 43.400 m² nadzemnih bruto etažnih površin (BEP), v katerih so dopustne poslovno-upravne dejavnosti, hotel, bivanje (do 30 % nadzemnih BEP prostorske enote) in okvirno 42.900 m² podzemnih BEP za garaže in ostale dejavnosti, dopustne v tej prostorski enoti.

V grafičnih načrtih ZN 1.2. »Načrt namenske rabe prostora na geodetskem načrtu« in 1.3. »Načrt namenske rabe prostora na katastrskem načrtu« je za Zemljišča določena naslednja namenska raba: poslovno trgovske, gostinske in stanovanjske površine ter hotel, medtem ko so v skladu z 8. členom ZN v prostorski enoti P10, kamor so uvrščena Zemljišča, v etažah nad terenom dopustne le poslovno-upravne dejavnosti, hotel in bivanje, ne pa tudi trgovske in gostinske dejavnosti. Glede na navedeno je očitno, da obstoji neskladje med normativnim delom ZN in grafičnim delom ZN, ki se nanaša na dopustne dejavnosti znotraj ZN oziroma prostorske enote P10, to neskladje pa s spremembo ZN še ni bilo odpravljen.

Nadalje iz 2. člena ZN izhaja, da so v predvidenih objektih v območju ZN dopustne tudi izobraževalne dejavnosti, vendar v normativnem delu ZN ni nikjer določeno, v kateri prostorski enoti je ta dejavnost dopustna, navedeno pa prav tako ne izhaja iz grafičnega dela ZN. Iz navedenega jasno izhaja, da v zvezi z izobraževalno dejavnostjo

obstoji neskladje znotraj samega normativnega dela ZN in grafičnega dela ZN, ki s spremembo ZN še ni bilo odpravljeno.

Skladno z 8. členom ZN so v prostorski enoti P10 predvideni naslednji posegi:

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov,
- gradnja objektov in podzemnih garaž,
- urejanje parkirnih mest na terenu.

V 11. členu ZN je določeno, da so v prostorski enoti P10 pri obstoječih objektih dovoljene adaptacije znotraj obstoječih gabaritov, rekonstrukcije, nadomestne gradnje, investicijsko-vzdrževalna dela in spremembe namembnosti v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost.

Kot pojasnjeno že zgoraj, 11. člen ZN določa, da je v prostorski enoti P10 glede obstoječih objektov dopustna tudi sprememba namembnosti v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost. Glede na to, da 8. člen ZN glede trenutnih obstoječih objektov v P10 predvideva zgolj vzdrževanje in rekonstrukcijo obstoječih objektov, ne pa tudi spremembe namenske rabe, je 11. člen ZN, predvsem glede na definicijo obstoječih objektov po OPN MOL ID in definicijo spremembe namenske rabe, ki se lahko skladno z Gradbenim zakonom izvede tudi samostojno brez izvedbe vzdrževanja ali rekonstrukcije stavbe, razumeti tudi tako, da lahko investitor po izgradnji stavb predlaga tudi spremembo namenske rabe dela stavbe v trgovske in druge storitvene dejavnosti, kulturne in razvedrilne dejavnost skladno z 11. členom ZN. Navedeno pa bi za investitorja predstavljalo nesorazmerne stroške, saj bi moral najprej pridobiti gradbeno dovoljenje za stavbi in izvesti gradnjo stavb z dejavnostjo, ki ne vključuje spremljajoče trgovske in druge storitvene dejavnosti ter kulturne in razvedrilne dejavnost, ter bi nato po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stavbi pričel postopek spremembe namenske rabe obstoječih stavb po Gradbenem zakonu in 11. členu ZN, ki investitorju dopušča spremembo namenske rabe dela stavbe v trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške, kulturne in razvedrilne dejavnost. Sprememba namembnosti bi terjala pripravo nove dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s 4. členom Gradbenega zakona, kar pomeni dodatne in nesorazmerne stroške na strani investitorja. Prav tako investitor svoje investicijske namere, t.j. izgradnja stavb s spremljajočimi dejavnostmi, ne bi mogel do konca realizirati, dokler ne bi izvedel spremembe namenske rabe. Vse do takrat pa bi bil določen del stavbe prazen in neizkoriščen, kar nenazadnje lahko vodi v dodatne stroške z vzdrževanjem praznih prostorov in poslovno škodo.

Naveden prostorski izvedbeni pogoj glede dopustnih dejavnosti v prostorski enoti P10 iz 11. člena ZN, 8. členom ZN v povezavi z grafičnim delom ZN, je toliko bolj nejasen in ovira investicijsko namero investitorja, saj so za objekte znotraj iste prostorske enote P10 dopuščene različne dejavnosti, prav tako pa izvedbeni pogoj iz 11. člena ZN dopušča tudi nadomestno gradnjo hkrati s spremembo namembnosti, kar pomeni, da dopušča novogradnjo objekta s trgovskimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, upravnimi in pisarniškimi, kulturnimi in razvedrilnimi dejavnostmi.

Glede na zgoraj citirane člene ZN in grafično prilogo ZN je očitno, da znotraj ZN kot prostorskega izvedbenega akta obstaja medsebojno neskladje glede prostorskih izvedbenih pogojev, ki določajo dopustne dejavnosti v prostorski enoti P10, ki s spremembo ZN še ni bilo odpravljeno. Glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina (t.j. neskladje med prostorskimi izvedbenimi pogoji znotraj ZN), ki investitorja onemogoča pri izgradnji stavbe s poslovnimi prostori, morebitnimi stanovanji in hotelom, s spremljajočimi dejavnostmi, kot so trgovina, gostinstvo, storitvene, kulturne, izobraževalne in razvedrilne dejavnosti, ki so primerne za lokacijo na robu mestnega središča. Navedeno neskladje namreč onemogoča dokončanje dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj obstoji rizik, da bo gradbeno dovoljenje zavrnjeno, ker zaradi navedenega neskladja prostorskih izvedbenih pogojev v ZN ni jasno, katere dejavnosti so v prostorski enoti P10 dopustne. Omejujoča objektivna okoliščina v zvezi z lokacijo na katero investitor ne more vplivati, pa terja na strani investitorja tudi nesorazmerne stroške, saj bi moral izvesti še dopustno spremembo namembnosti posameznega dela stavb po pridobljenem uporabnem dovoljenju.

Z lokacijsko preveritvijo bodo neskladja znotraj ZN glede prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na dopustne dejavnosti za prostorsko enoto P10, odpravljena, na podlagi tega bo lahko investitor dokončal dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, pridobil gradbeno dovoljenje in realiziral svojo investicijsko namero.

Glede na navedeno obstojijo objektivne okoliščine iz 3. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1.5 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja:

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

A) Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

S predlaganim odstopanjem bo mogoče zgraditi poslovni stavbi s spremljajočim programom, ki bo dopolnil ponudbo širšega območja, vse v skladu z namembnostmi, ki so že predvidene v območju ZN. Skladno z 2. členom ZN so v območju ZN dopustne poslovne, upravne, trgovske, kulturne, izobraževalne, kongresne in sejemske, gostinske, rekreacijske in prostočasovne dejavnosti, hotel ter stanovanja. Glede na navedeno, predlagano odstopanje torej ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem dopuščajo tiste dejavnosti, ki so že dopustne in načrtovane v območju ZN. Prav tako se namenska raba Zemljišč s predlaganim odstopanjem ne spreminja, saj se predlaga dopustitev tistih dodatnih dejavnosti, ki so že sedaj dopustne v okviru namenske rabe – osrednja območja centralnih dejavnosti.¹

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

Predlagani spremljajoči programi so namenjeni obisku strank, zato bodo praviloma umeščeni v pritlično etažo oziroma v prostore, ki so enostavno dostopni zunanjim obiskovalcem. S tem bo parter ob Vilharjevi ulici obogaten, javno dostopni programi bodo prijazni pešcem ter bodo oživili peš površine ob Vilharjevi ulici. Na ta način bosta načrtovani stavbi sledili tudi prostorski politiki MOL, ki oblikuje pešcem prijazno mesto s čim manj motornega prometa. Predlagano odstopanje tudi sledi načelu pestrosti in mešanja programov v mestnem središču z namenom, da se zagotovi dnevna frekventnost in zasedenost načrtovanih stavb skozi ves dan. Pritličje z raznolikim javnim programom je še posebej primerno zaradi lege v območju Potniškega centra, ki predstavlja glavno prestopno točko za udeležence različnih vrst prometa.

Investicija bo prinesla nove kakovostne poslovne prostore, namenjene tudi najsodobnejšim oblikam dela (npr. coworking), ki jih v mestu Ljubljana primanjkuje, hkrati pa bi ponudila zanimive javne programe in s tem doprinesla k mestnemu značaju Vilharjeve ulice.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

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

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja poslovnih stavb s spremljajočim programom v prostorski enoti P10. Zaradi dodatnega spremljajočega programa se ne bo spremenil videz območja, saj je predlagan spremljajoči program že dopuščen znotraj območja ZN in načrtovan v okviru gabaritov stavb, določenih z ZN, zato tudi ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. S spremljajočimi programi se tudi ne bodo poslabšale bivalne razmere okoliških stanovalcev, saj so v obravnavanih stavbah z ZN že predvideni različni programi, ki jih bodo predlagane dejavnosti le dopolnile, prav tako pa gre za dejavnosti, ki so že dopuščene in predvidene znotraj ZN in tudi z namensko rabo CU skladno z OPN MOL ID. V neposredni bližini načrtovanih stavb ni stanovanj, dejavnosti pa se bodo vršile znotraj načrtovanih stavb, tako da tudi z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico. Načrtovana stavba bo celo stanovanjske stavbe na severni strani Vilharjeve ceste delno zaščitila pred vplivom hrupa železnice. Tudi prometna obremenitev območja se ne bo povečala, parkirni normativi za prodajne površine so namreč povsem primerljivi z normativi za poslovne prostore. Gostinska dejavnost pa bo primarno namenjena lokalnim obiskovalcem ter uporabnikom stavbe, zato zanj ne bo smotrno zagotavljati večjega števila parkirnih mest. Spremljajoči programi bodo ponudili oskrbo za poslovne prostore v načrtovanih stavbah in tudi v obstoječih okoliških stavbah, s čimer se bodo pogoji za delo v njih celo izboljšali.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih

¹ Skladno z 9. členom OPN MOL ID so osrednja območja centralnih dejavnosti območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

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).

C) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Dopustni spremljajoči programi **ne vplivajo na pozidavo sosednjih zemljišč** oziroma ne zmanjšujejo možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih, saj se prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba v drugih prostorskih enotah ZN in na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

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

Dopustno odstopanje **ni v nasprotju s pravnimi režimi**, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja površina stavbe, predlagan programi tudi ne predstavljajo bistveno povečanega števila uporabnikom, saj so namenjeni tako zunanjim obiskovalcem kot tudi uporabnikom načrtovanih stavb, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. V neposredni bližini načrtovanih stavb ni stanovanj, dejavnosti pa se bodo vršile znotraj načrtovanih stavb, tako da tudi z vidika hrupa ne bo prekomernih obremenitev na okolico. Predlagane dejavnosti so tudi dopustne skladno s Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki so določene za območje režima 3A, podobmočja z milejšim vodovarstvenim režimom.

Dodatni spremljajoči programi ne bodo vplivali na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- varstvo pred poplavami,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanja je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

2. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE VIŠINE STAVBE
--

2.1 Namen lokacijske preveritve

Investitor želi na načrtovanih stavbah urediti streho kot aktivno zeleno površino, dostopno uporabnikom in obiskovalcem stavbe. Nad zaključnim vencem stavb želi izvesti servisne prostore (dostope na streho z vetrolovi in nadstreški, inštalacijske prostore ter depo z opremo za vzdrževanje strehe), kar z ZN ni predvideno.

V skladu z 10. členom ZN je določena največja dopustna višina stavb, nad katero je dopustna le izvedba strešne konstrukcije, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde.

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti izvedba servisnih prostorov na strehi stavb.

2.2 Obravnavano določilo veljavnega prostorskega akta:

Lokacijska preveritev se nanaša na besedilo pod naslovom »Etažnost in višine objektov« v 10. členu ZN, ki za stavbe v prostorski enoti P10 določa:

»Prostorska enota P10:

- objekt A10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B10: 4K+VP+5, h = maksimalno 24 m
- objekt B102: 4K+ / +2, h = maksimalno 14 m«

2.3 Predlog individualnega odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih za prostorsko enoto P10 v 10. členu, pod naslovom »Etažnost in višine objektov«, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se nad vencem stavb A10 in B10 poleg dopustnih posegov iz 10. člena ZN dopusti tudi ureditev servisnih prostorov: dostopi na streho z vetrolovi in nadstreški, prostori za inštalacijske naprave ter depo za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe. Fasada servisnih prostorov mora biti od roba venca obodne fasade odmaknjena najmanj 4,50 m, skupna BTP servisnih prostorov ne sme presegati 40% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.«

2.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede višine stavb, izhaja iz:

uporabe 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;

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v ZN predstavlja 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Investitor namerava izvesti streho stavbe kot aktivno zeleno streho, kar v času priprave in sprejetja ZN ni bilo predvideno oziroma takšna tehnična rešitev ni bila upoštevana pri pripravi ZN, je pa z ekološkega vidika bolj primerna od pretežno zelene strehe, kot jo dopušča ZN.

Zelena streha predstavlja rešitev, ki je trajnostna in okolju prijazna. Poleg vpliva na izboljšanje mikroklimе zaradi dodatnih zelenih površin pripomore tudi k zadrževanju vode ter s tem razbremenjuje javno kanalizacijo v času padavin. Aktivna zelena streha bo dostopna tudi uporabnikom in obiskovalcem načrtovanih stavb, namenjena bo druženju, rekreaciji in počitku, pa tudi urbanemu vrtnarjenju in čebelarstvu. Streha mora biti primerno vzdrževana in oblikovana ter mora imeti urejene dostope za uporabnike in obiskovalce, urejeno evakuacijo in požarna stopnišča iz strehe ter dostop za vzdrževalce. Vertikalni dostopi morajo biti opremljeni z vetrolovi in nadstreški. Potreben je tudi prostor za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe (npr. kosilnica, oprema in rezervoar za zalivanje, orodje in oprema za čebelarjenje in vrtnarjenje), ter za shranjevanje stolov, klopi in druge opreme, ki bo v poletnem času namenjena uporabnikom.

Na strehi so predvidene tudi strojne naprave, ki jih je treba zaščititi pred atmosferskimi vplivi, hkrati pa tudi prikriti pred pogledi uporabnikov. Preprečiti je treba tudi širjenje hrupa, ki ga povzročajo strojne naprave, na uporabni prostor aktivne zelene strehe in tudi sosednje objekte. Za strojne naprave v zaprtih tehničnih prostorih so manjše energetske izgube, vzdrževanje spremljajoče opreme bolj učinkovito, daljša življenjska doba naprav in spremljajoče opreme. Investitor predvideva tudi namestiti fotovoltailko, kar pomeni, da mora v tehnične prostore umestiti tako opremo, razsmernike itd... V ta namen želi investitor zgraditi inštalacijske prostore.

ZN v 10. členu² določa pretežno zelene površine, vendar še ne govori o ekološki funkciji strehe. OPN MOL ID, ki je bil sprejet 2010, pa to že zahteva: npr. 51. členu, ki v četrtem odstavku določa: »(4) Pri objektu, ki ima več kot 400,00 m² površine strehe in več kot 1500,00 m² BTP, je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.«

² ZN v 10. členu določa: »Strehe novih objektov so lahko ravne, eno ali večkapne z naklonom do 6°. Ravne strehe naj bodo pretežno izvedene kot terasne zelene površine. Dovoljena je zaščita vhodov z nadstreški.«

Tehnična in tehnološka rešitev, ki jo namerava uporabiti investitor, je izvedba »aktivne zelene strehe«, ki prinaša tudi ekološko funkcijo strehe. To je streha, ki je dostopna za obiskovalce ter je namenjena počitku, druženju in rekreaciji. Streha bo namenjena tudi urbanemu vrtnarjenju in čebelarstvu. Hkrati pa bo imela streha tudi pomembno ekološko funkcijo: poleg zagotavljanja dodatnih zelenih površin v urbanem okolju bo imela tudi učinek zadrževanja padavinske vode, del padavinske vode pa bo namenjen tudi ponovni uporabi v objektu (npr. za zalivanje). Opisan način uporabe strehe pa zahteva dodatne prostore za njeno vzdrževanje ter shranjevanje opreme, namenjene uporabi strešnih površin.

Z vidika urejanja prostora, varstva okolja in učinkovite rabe energije je aktivna zelena streha z ekološko funkcijo primernejša od pretežno zelene terase, ki jo dopušča ZN. Zelene strehe namreč igrajo še posebej pomembno vlogo v urbanem okolju s strnjeno gradnjo, kjer primanjkuje zelenih površin, saj v urbano okolje vrača del narave in izboljšuje kakovost zraka ter bivalnih in delovnih razmer, saj rastline čistijo zrak, absorbirajo prah in CO₂, varujejo pred hrupom in smogom, ter ustvarijo prijetno mikroklimo v poletnih mesecih. Zelena streha prinaša tudi energetske prednosti stavbi, na katero je nameščena, saj deluje tudi kot toplotni izolator, poskrbi za učinkovitejšo odvajanje meteornih vod, zato se jo vse bolj uvršča v sodobne gradbene projekte.

Glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina (t.j. uporaba sodobnih gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetem ZN ni bila uporabljena, je pa z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije, kvalitete bivalnih in delovnih razmer primernejša od predpisane), zaradi katere nameravana gradnja ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju iz 10. člena ZN, ki nad dopustno višino stavbe dovoljuje zgolj izvedbo strešne konstrukcije, svetlobnikov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

Z lokacijsko preveritvijo bo mogoče realizirati gradbeno namero in na strehi stavbe urediti aktivno zeleno streho, ki bo imela ekološko funkcijo, na njej pa dostope z vetrolovi in nadstreški, prostore za inštalacijske naprave ter depo za shranjevanje opreme za vzdrževanje strehe.

2.5 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

A) Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

S predlaganim odstopanjem bo mogoče na stavbah urediti aktivno zeleno streho, ki bo hkrati imela tudi ekološko funkcijo in bo tudi zadrževala padavinsko vodo, del padavinske vode pa bo namenjen tudi ponovni uporabi v objektu (npr. za zalivanje). Navedeno je skladno s cilji prostorskega načrtovanja in prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določajo hierarhično višji prostorski akti – OPN MOL SD in OPN MOL ID. OPN MOL ID za strehe s površino nad 600 m² določa obveznost izvedbe zelene strehe ter izvedbo sistema zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici. Hkrati tudi v določenih primerih dopušča zagotavljanje obveznega deleža zelenih površin na strehah stavb.

Odstopanje je tudi zaradi smotne izrabe prostora v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja MOL.

Odstopanje je prav tako primernejše z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije in kvalitete bivalnih in delovnih razmer, kar je zagotovo v javnem interesu in cilji prostorskega načrtovanja MOL.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

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

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, to je gradnja poslovnih stavb s spremljajočim programom v prostorski enoti P10 in aktivno zeleno streho z ekološko funkcijo.

Zaradi spremljajočih prostorov na strehi stavbe se ne bo bistveno spremenil izgled območja, kot tudi ne bo pomembnejšega vpliva na podobo naselja ali krajine. Veljavni ZN že sedaj dopušča izvedbo pretežno zelene strehe in dostopov z nadstreški ter umestitev tehničnih naprav na streho stavbe. Z izvedbo servisnih prostorov bodo gabariti sicer dopustnih dostopov nekoliko povečani, a videz strehe bo bolj urejen, saj bodo znotraj servisnih

prostorov prikrite tehnične naprave, ki bi jih bilo sicer dopustno poljubno umeščati na streho stavbe. Zaradi pogoja lokacijske preveritve, ki določa največjo BTP, bo stopnja izrabe strehe omejena na sprejemljivo površino. S pogojem obveznega odmika servisnih prostorov od roba venca obodne fasade za najmanj 4,5 m pa je zagotovljeno, da bodo servisni prostori vizualno prikriti z robom venca stavbe in z nivoja pešca ter iz nižjih etaž sosednjih stavb ne bodo vidni. S tem se doseže, da je izgled objekta z nivoja terena enak, saj se servisnih prostorov ne vidi in da zato predlagano odstopanje ne bo spremenilo načrtovanega videza območja.

Aktivna zelena streha bo ponudila površine za oddih in rekreacijo uporabnikov in obiskovalcev ter bo ugodno vplivala na mikroklimo območja, s čemer se bodo bivalne in delovne razmere v območju celo izboljšale, nikakor pa se ne bodo poslabšale.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. 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).

C) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Dopustitev aktivne zelene strehe z ekološko funkcijo **ne bo vplivala na pozidavo sosednjih zemljišč** oziroma ne bo zmanjšala možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih, saj se prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo, niti v drugih prostorskih enotah znotraj ZN, niti na sosednjih zemljiščih izven območja ZN. Investitorji na drugih sosednjih zemljiščih in v drugih prostorskih enotah znotraj ZN bodo lahko realizirali svojo investicijo pod pogoji, ki jih določa ZN, saj jih lokacijska preveritev ne spreminja.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

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

Dopustno odstopanje **ni v nasprotju s pravnimi režimi**, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Z dopustnim odstopanjem se ne spreminja izraba območja, aktivna streha je namenjena uporabnikom in obiskovalcem stavbe, ki so v objektu že prisotni, zato se zaradi tega ne po povečal hrup. Aktivna zelena streha ima tudi ekološko funkcijo, zato pozitivno vpliva na varovanje okolje in tako ni v nasprotju z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Predlagana izvedba aktivne zelene strehe predstavlja kakovostno trajnostno rešitev, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Izvedba servisnih prostorov na strehi stavbe ne bo vplivala na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo voda,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- varstvo pred poplavami,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na varovanem območju narave, na poplavnem, plazljivem ali erozijsko nevarnem območju ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanja je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

IV GRAFIČNI NAČRTI

1. Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:5000
2. Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru, M 1:1000
3. Prikaz območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku, M 1:1000
4. Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin – nivo streh iz ZN z mejo območja lokacijske preveritve, M 1:1000
5. Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)

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

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	9896.68	Površina območja v m ²

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

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

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	PC-12	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	P10	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	49861.95	Površina območja v m ²

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

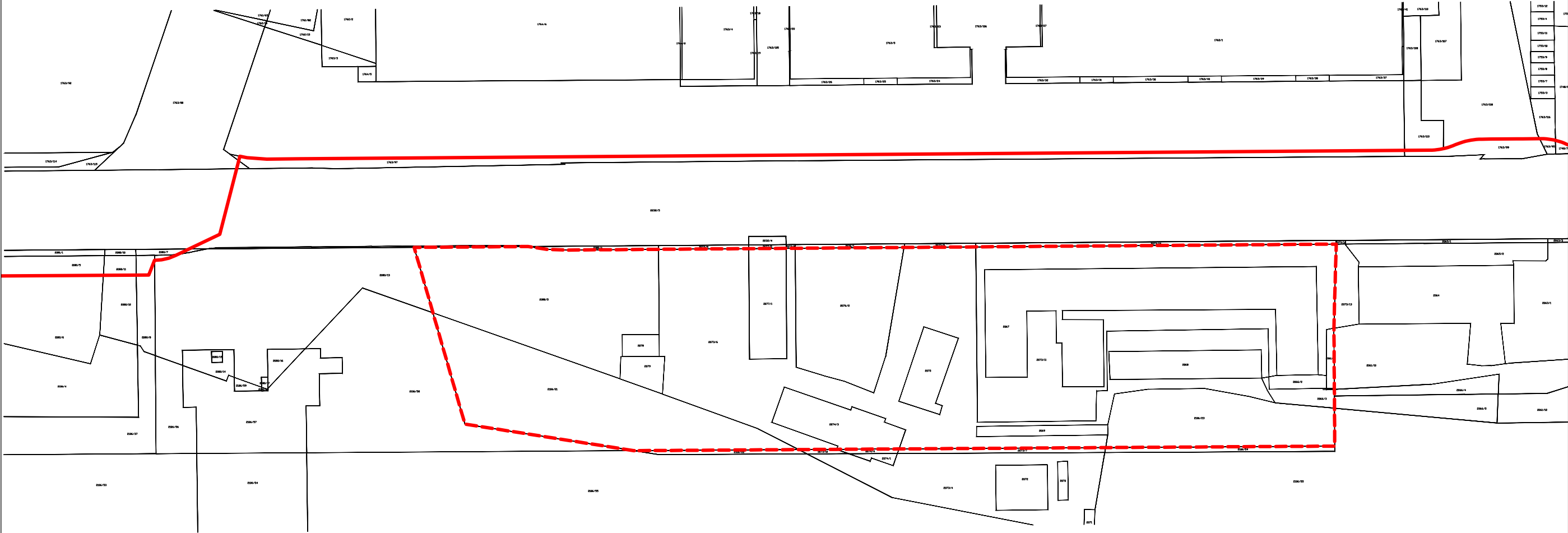
Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

Številka naloge:	UP 21-006				
Investitor:	VILHARJEVA CENTRALNE DEJAVNOSTI, d.o.o. Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL - ID				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275			
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.				
Datum izdelave načrta:	maj 2021	Merilo:	1:5000	Številka risbe:	1

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA ZN



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

Številka naloge:	UP 21-006				
Investitor:	VILHARJEVA CENTRALNE DEJAVNOSTI, d.o.o. Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastru				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275			
Sodelavec:	Nina Dolar, stud. arh.				
Datum izdelave načrta:	maj 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	2

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA ZAZIDALNEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE POTNIŠKEGA CENTRA LJUBLJANA

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- MEJA OBMOČJA ZN

Legenda

Gospodarska javna infrastruktura

- Vodovod
- Kanalizacija za padavinske vode
- Kanalizacija za odpadne vode
- Elektrika niska napetost
- Elektrika visoka napetost
- Plinovod
- Vročevod
- Javna razsvetljava
- Kabelska kanalizacija
- Elektronske komunikacije

ŠABEC
KALAN
ŠABEC

ARHITEKTI

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

Številka naloge:	UP 21-006				
Investitor:	VILHARJEVA CENTRALNE DEJAVNOSTI, d.o.o. Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na geodetskem načrtu				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.		id.št. PA PPN ZAPS 0275		
Sodelavec:	Nina Dolar, stud. arh.				
Datum izdelave načrta:	maj 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	3

V VIRI IN LITERATURA

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.
- OPN MOL ID: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. Dostopno na: <http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> [26. 3. 2020].
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/04, s spremembami.
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Uradni list RS, št. 43/15.
- Odlok o zazidalnem načrtu za območje Potniškega centra Ljubljana (Uradni list RS, št. 107/06-4601, 83/08-3651, 43/09-2142, 78/10-4264, 109/11-4952 in 42/18-2121).